

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA, MANAGUA

UNAN-MANAGUA



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN - MANAGUA

FACULTAD DE HUMANIDADES Y CIENCIAS JURÍDICAS.

*“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del
Código Civil de la República de Nicaragua.”*

Tesis presentada para optar al Título de

“Licenciado en Derecho”

Autores:

- Br. Julio Enoc Rojas Avilez
- Br. Giovanni Joel Fariñas Varela
- Br. Michael Josué Pérez Villegas

Tutor:

Msc. Flavio José Chiong Aráuz

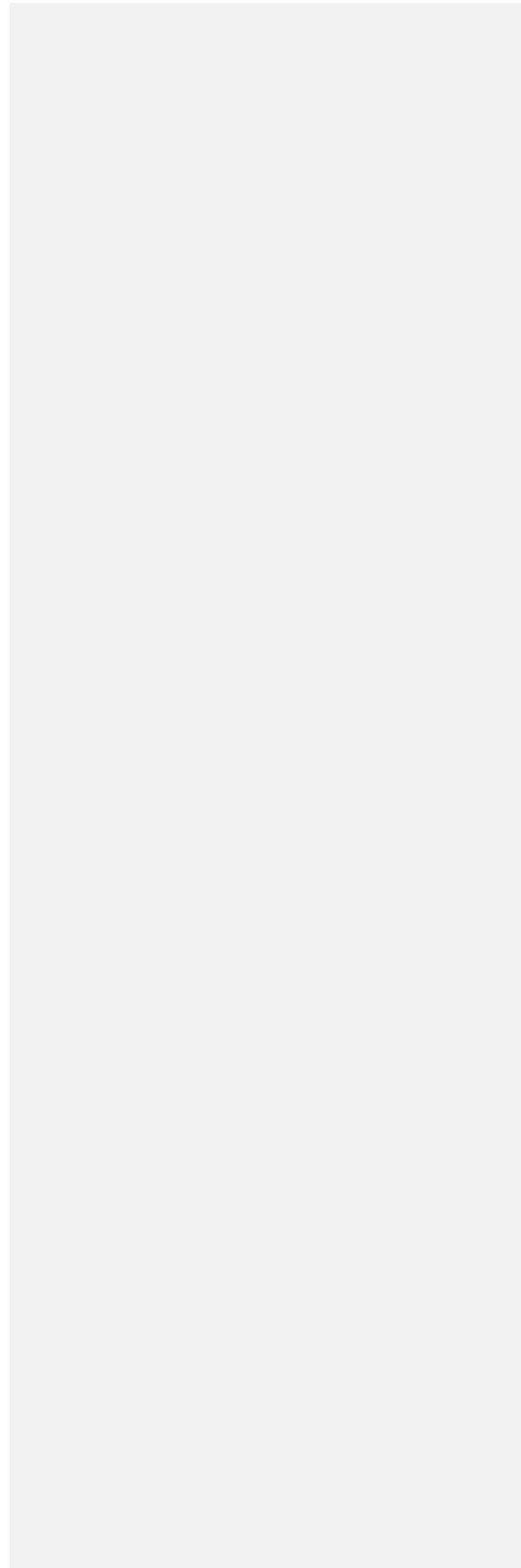
Managua, Nicaragua

Junio 2021



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAH-MANAGUA

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”



DEDICATORIA

A Dios, en primer lugar, por darnos el don de la vida y la capacidad necesaria para aprender y discernir sobre nuestro tema de investigación.

A nuestras familias, por ser los pilares en nuestra formación profesional.

A nuestros conocidos que ya no están con nosotros, pero que sabemos que espiritualmente, tenemos su apoyo y protección.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

AGRADECIMIENTO

Primeramente, a Dios, quien es el Dador de vida, proveyendo la inteligencia y sabiduría necesaria para discernir sobre este tema.

A nuestros padres, quienes han sido el motor y fuente de inspiración en estos largos años de carrera.

A las personas que ya no están físicamente con nosotros.

A nuestro tutor, quien, con su paciencia y vasta experiencia, fue una luz en el camino de la realización de esta investigación monográfica.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”



FACULTAD DE HUMANIDADES Y CIENCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DERECHO



2021: "Año del Bicentenario de la Independencia de Centroamérica"

Msc. Aura Rosa Doña Gutiérrez
Directora Departamento de Derecho
Facultad de Humanidades y Ciencias Jurídicas
UNAN-Managua

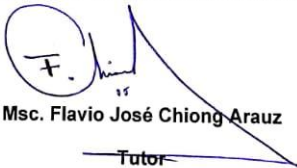
Su Despacho:

Por medio de la presente le informo que los bachilleres; **PEREZ VILLEGAS MICHAEL JOSUE**, carné 16021021; **FARIÑAS VARELA GIOVANNI JOEL**, carné 16021142; y **ROJAS AVILEZ JULIO ENOC**, carné 16021307, estudiantes de la carrera de Derecho, han elaborado y concluido su trabajo investigativo titulado: **“La Prescripción adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua”**, de conformidad con lo estipulado en la normativa para la elaboración de trabajos de graduación como forma de culminación de estudios de la licenciatura en Derecho.

Por lo tanto, a criterio de este tutor, el presente trabajo final de graduación reúne los requisitos de fondo y de forma que permite la Normativa de Estudios para que se proceda a la programación de su defensa, para que los bachilleres; **PEREZ VILLEGAS MICHAEL JOSUE**, **FARIÑAS VARELA GIOVANNI JOEL**, y **ROJAS AVILEZ JULIO ENOC**, opten al título de licenciados en Derecho.

Dado en la Ciudad de Managua, a los veintiocho días del mes de mayo de dos mil veintiuno.

Atentamente,


Msc. Flavio José Chiong Arauz
Tutor

C/c: Archivo

A la Libertad por la Universidad
Teléfono Central: (505) 22770860 Extensión 6050
E-mail: derecho@unan.edu.ni



“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

TEMA:

La Prescripción Adquisitiva de los bienes inmuebles en la legislación Civil Nicaragüense.

TEMA DELIMITADO:

La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.

TABLA DE CONTENIDO

DEDICATORIA	1
AGRADECIMIENTO	2
TEMA:	4
CAPITULO I	9
I. INTRODUCCIÓN	9
II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	11
III. JUSTIFICACIÓN	14
IV. OBJETIVOS	15
CAPITULO II	16
V. MARCO TEÓRICO DE REFERENCIA	16
VI. ANTECEDENTES	19
1. ANTECEDENTES NACIONALES	19
VII. MARCO TEÓRICO	21
VIII. MARCO CONCEPTUAL	24
1. DEFINICIÓN DE BIEN	24
2. DEFINICIÓN DE BIEN INMUEBLE	25
3. DEFINICIÓN DE USUCAPIÓN.	25
4. DEFINICIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.	29
5. DEFINICIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA ORDINARIA DE BIENES	

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

INMUEBLES.....	30
6. REQUISITOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA DE BIEN INMUEBLE.....	44
7. DEFINICIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA EXTRAORDINARIA DE BIENES INMUEBLES.....	50
8. DEFINICIÓN DE TUTELA JUDICIAL EFECTIVA	51
9. DEFINICIÓN DE VIOLACIÓN JURÍDICA	52
10. DEFINICIÓN DE TITULO	52
11. DEFINICIÓN DE JUSTO TITULO	53
12. TITULO SUPLETORIO.....	67
13. ACTUALIZACIÓN AL CÓDIGO CIVIL.....	69
14. SOBRE LA NECESIDAD DE ACTUALIZAR EL CÓDIGO CIVIL.....	71
IX. MARCO LEGAL.....	74
1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA. PUBLICADA EN LA GACETA NO. 32 DEL 18 DE FEBRERO DE 2014.....	74
2. LEY NO. 260, “LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL”, (LOPJ). APROBADA EL 7 JULIO 1998, PUBLICADO EN LA GACETA NO. 137 DEL 23 JULIO 1998.....	75
3. CÓDIGO CIVIL NICARAGÜENSE TERCERA EDICIÓN.....	75
4. CUARTA EDICIÓN DEL CÓDIGO CIVIL NICARAGÜENSE. APROBADO EL 11 DE DICIEMBRE DE 2019. PUBLICADO EN LA GACETA NO. 236.....	77

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

5. LEY “902” CÓDIGO PROCESAL CIVIL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA (CPCN).....	77
X. PREGUNTAS DIRECTRICES	80
XI. MATRIZ DE DESCRIPTORES	81
CAPITULO III	89
XII. DISEÑO METODOLÓGICO.....	89
1. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN	89
2. TIPO DE INVESTIGACIÓN	89
3. MÉTODO	90
4. ÁREA DE ESTUDIO	90
5. ÁREA TÉCNICA.....	90
6. UNIVERSO Y MUESTRA.....	90
7. MÉTODOS Y TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	91
8. ANÁLISIS DOCUMENTAL:	93
CAPITULO IV	94
XIII. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	94
XIV. CONCLUSIONES	108
XV. RECOMENDACIONES.....	110
XVI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	113
XVII. ANEXOS.....	119

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

1. ANEXO I.....	120
2. ANEXO II.....	122
3. ANEXO III	124
4. ANEXO IV	126

CAPITULO I

I. INTRODUCCIÓN

El Código Civil de la República de Nicaragua, en su cuarta edición, actualizado en el año 2019, viene a ser, según el criterio de los legisladores nicaragüenses, una actualización de términos y separación de materias que ya se han constituido como propias, como en Derecho de Familia. Caracterizado siempre por su influencia en el Derecho Civil español y chileno, sus predecesores más importantes.

Sin duda, el sistema de juicios ha cambiado rotundamente en el país en los últimos tiempos, la inserción del juicio oral ha venido a ser, hasta el día de hoy, algo completamente nuevo en el sistema nicaragüense y por momentos representa dificultades para muchos Abogados litigantes, acostumbrados a la antigua manera de proceder, la forma escrita. No obstante, tanto Abogados como Jueces han ido perfeccionando la técnica y con esto, se les ha hecho más fácil el desarrollo del proceso.

Para todos fue noticia la actualización del Código Civil, incluso para muchos los tomó por sorpresa al preguntarse: *“¿Qué es una actualización?”*. Precisamente eso es lo que busca el legislador, actualizar conceptos que tienen su origen desde el año 1904, que en el vocabulario actual quedan completamente en desuso.

La importancia de esta investigación radica en lo novedoso del tema de estudio, por ser la exclusión, en la cuarta edición del Código Civil, de una figura importante en nuestra regulación civil como es la Prescripción Adquisitiva Ordinaria de los bienes inmuebles.

La metodología que se ha empleado en este trabajo investigativo es una tesis jurídica, porque se estudiará la norma jurídica en un sentido abstracto con el fin de determinar el contenido

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

normativo de dicha figura.

Esta investigación tendrá un enfoque cualitativo. En el caso de este trabajo, la parte medular es el nivel explicativo, ya que se buscará especificar, entre otras cosas, las consecuencias jurídicas de la no inclusión de la Prescripción Ordinaria Positiva de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua, así como las razones para su exclusión. Además, este tipo de estudio (explicativo), detalla los aspectos característicos de las variables de investigación, por lo tanto, esta investigación es descriptivo- explicativo

Como unidades de universo y muestra, se tomarán a personas con conocimiento específico en la materia de Derecho Civil. De igual forma, se aplicarán diez (10) encuestas a distintos Abogados litigantes del Complejo Judicial Central Managua, ya que, precisamente se necesita enfoque en personas que ejercen la profesión.

La presente investigación monográfica estará comprendida en cinco capítulos. El I capítulo de ellos abarca todo lo referente a la Introducción, Planteamiento del problema, Justificación y los objetivos de la presente investigación. El II capítulo está compuesto por el Marco Teórico de referencia, Antecedentes, Marco Teórico, Marco conceptual y Marco Legal, así como las preguntas directrices y la matriz de descriptores a desarrollar. El capítulo III se concentrará en desarrollar el Diseño Metodológico, el capítulo IV se enfocará en el análisis y discusión de resultados, y el V capítulo planteará las Conclusiones, Recomendaciones, Referencias Bibliográficas y los anexos utilizados en la presente investigación.

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El génesis del Código Civil de Nicaragua es derivado directamente de las legislaciones de la República de España, la República chilena y de la de nuestro país hermano Honduras. Todas las legislaciones antes mencionadas, regulan en sus respectivos Códigos Civiles la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria.

En Nicaragua, desde la entrada en vigencia del primer Código Civil Nicaragüense, en 1904, se regulaba la figura de la Prescripción Adquisitiva, la cual era tomada de las fuentes de las legislaciones de los países antes mencionados, y la encontrábamos directamente regulada en el artículo 897 del Código Civil.

Tras la necesidad de una actualización al Código Civil Nicaragüense, el legislador no abordó la Prescripción Adquisitiva, es decir se depura la figura, y es notoria a simple vista la omisión o exclusión de la figura jurídica de la Prescripción positiva en el nuevo Código Civil, estando aún vigente el tratamiento procesal de la misma que está regulado en el Código Procesal Civil Nicaragüense (CPCN), propiamente en el artículo 392, que habla del ámbito de aplicación del proceso Sumario, el cual, en su numeral 5 habla de la Prescripción Adquisitiva.

En el antiguo Código Civil, el artículo 897 rezaba: *“para adquirir la propiedad de los inmuebles, o algún derecho real sobre ellos por Prescripción, se necesita una posesión de diez años”* (Nicaragua, Código Civil de la República de Nicaragua, 1904)

Con la nueva actualización del Código Civil, el artículo 897, está regulado de la siguiente manera: *“Puede adquirirse el dominio de los bienes comerciables, en virtud del lapso de treinta años, aunque no se tenga título y cualquiera que sea la condición del poseedor”* (Nicaragua, Código Civil de la República de Nicaragua, 2019)

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Con lo antes mencionado, nace la problemática de la forma en que se llevará a cabo la adquisición del dominio por la Prescripción Adquisitiva Ordinaria en Nicaragua, debido que el problema en sí no es su definición, sino su aplicación y aspectos derivados de él que no se alcanzan a comprender, dentro de esto, está la figura del Justo Título.

Dicho de otra manera, la problemática surge posterior a la actualización del Código Civil nicaragüense, debido a que, por medio de dicha actualización, se ha eliminado la figura de Prescripción Adquisitiva Ordinaria. Esta figura jurídica permitía a las personas adquirir la propiedad posterior de diez años cuando se tuviera “Justo Título”, es decir; cuando se tuviera un documento público en que se justificara el dominio sobre un bien, siendo este también un título con la total validez y eficacia para ser traslativo de dominio, sin embargo, tiene algún defecto que impide alcance la perfección, este defecto puede recaer en quien emana el documento o bien en una circunstancia distinta.

La problemática versa en que, al eliminar esta figura de la legislación nicaragüense, se ven vulnerados los derechos de propiedad de los ciudadanos, en el sentido de que aquel ciudadano que justifique el dominio de un bien tendrá un conflicto al momento de querer invocar la figura jurídica de Prescripción Ordinaria, casi obligando a éste a optar por la Prescripción Extraordinaria, haciéndolo esperar veinte años más, afectando completamente los derechos e intereses de los ciudadanos nicaragüenses. También crea un vacío en la normativa nacional ya que, si bien no está regulada la condición “real”, todavía es vigente el hecho de que personas poseen con justo título, además de que, muy probablemente, siempre habrá quienes posean a justo título. Dicho de otra manera, todavía existen personas que poseen con justo título, mismas personas que legalmente no podrían invocar la “Prescripción Adquisitiva

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Ordinaria”, pese a que en la norma Procesal Civil Nicaragüenses, está regulada esta figura y se les otorga competencia a juzgados específicos para que conozcan y resuelvan.

Es por ello por lo que se plantean las siguientes incógnitas:

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.

GENERAL:

¿Quiénes posean por Justo Título están obligados a esperar veinte años para invocar la Prescripción?

ESPECIFICOS:

¿Qué consecuencias jurídicas trae consigo la exclusión del Prescripción Adquisitiva Ordinaria?

¿A través de una actualización se puede derogar una norma?

¿Cómo debe entenderse la cuarta edición del Código Civil? ¿Cómo reforma o actualización?

¿Qué se debe entender por Justo Título?

Comentado [ENLM1]: Se plantea la formulación del problema de forma más específica.

III. JUSTIFICACIÓN

En el presente trabajo de investigación titulado: *“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua”*, tiene como finalidad realizar un estudio de la consecuencia jurídica de la exclusión, en la cuarta edición del Código Civil, de la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria, caracterizada por elementos generales de la Prescripción, tales como la posesión, el transcurso corto del tiempo y como figura sobre saliente la figura del Justo Título.

Este tema de investigación se ha seleccionado por ser relevante para el ordenamiento jurídico nicaragüense, especialmente por la omisión de la figura jurídica de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria de bien inmueble, dejando ésta vacíos, además, la no inclusión de esta figura deja entre ver contradicciones en la norma Civil de Nicaragua.

Además de ello, ha sido seleccionado, debido a que en la actualidad no se conocen las consecuencias jurídicas de que la figura jurídica de Prescripción Adquisitiva Ordinaria ya no esté regulada en la cuarta edición del Código Civil, en vista, de que aún la misma, por ser una actualización reciente, no ha desatado las posibles consecuencias que puede traer que no se haya incluido.

Finalmente, esta investigación pretende generar un trabajo de apoyo para los estudiosos del Derecho ya que, en la misma, fundamentada en diferentes normas y autores, se explica de forma clara diferentes figuras jurídicas que tienen relación directa con la Prescripción Adquisitiva Ordinaria, así mismo, aborda de forma breve el medio de “actualización” de una norma, planteando una idea general de este medio de adquisición del dominio, siendo este un apoyo para los estudiosos del derecho.

IV. **OBJETIVOS**

1. **OBJETIVO GENERAL**

1. Analizar La Prescripción Adquisitiva de los bienes inmuebles en la tercera y cuarta edición de la legislación Civil Nicaragüense.

2. **OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

1. Describir las causales jurídicas de omisión de la figura de la Prescripción Adquisitiva ordinaria.
2. Advertir la consecuencia jurídica de la omisión de la figura de la Prescripción Adquisitiva ordinaria.
3. Comprobar si la figura de la Prescripción Adquisitiva ordinaria está vigente o no en el ordenamiento jurídico nicaragüense.

Comentado [ENLM2]: Se pusieron nuevos verbos en objetivos específicos.
En objetivo general se agrega “en la tercera y cuarta edición de la legislación...”

CAPITULO II

V. MARCO TEÓRICO DE REFERENCIA

Lorenzo, Perestelo, Castro y Perdomo lo definen como:

El marco de referencia es la fundamentación teórica de la investigación. Aporta a la investigación coordinación y coherencia de conceptos y proposiciones. De este marco parte la investigación y, en sus conceptos, los investigadores se basan para explicar los resultados obtenidos (Marco Referencial de la investigación, 2010)

Por otro lado, el Dr. Reynaldo Murillo expone lo siguiente: *“Es la descripción de los elementos teóricos planteados por uno o diferentes autores que permiten al investigador fundamentar su proceso de conocimiento sobre la base de la revisión de fuentes secundarias...”* (Metodología de la Investigación Jurídica, 2018)

Por tal razón, la presente investigación monográfica tiene de referencias trabajos investigativos realizados con anterioridad, relacionados con esta temática, antecedentes nacionales, los cuales destacaremos a continuación, para que de esta forma se comprenda mejor el objeto de análisis del problema de esta investigación.

Virgilio Noguera Prado concluye en su trabajo investigativo para obtener el título de Licenciado en Derecho, titulado; *“La Adquisición Del Dominio De Los Bienes Inmuebles: Usucapión”* en la Universidad Centro Americana (UCA), que; *“la validez de la usucapión ordinaria, dentro de nuestro ordenamiento se encuentra relativizada, ya que la función que realmente cumple resolver los problemas de titularidad por adquisiciones a non dominio, es suplida también por la figura del “tercero registral”,* (Prado, LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES: USUCAPIÓN, 2011) siendo funcional la

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

usucapión ordinaria únicamente, cuando la transmisión realizada tiene como causa un negocio jurídico gratuito.

La tesis antes mencionada, se contrasta con la presente investigación puesto que, la investigación de Virgilio Noguera, resalta, como uno de sus objetivos, el destacar los elementos problemáticos de la usucapión en el ordenamiento jurídico nicaragüense, además expresa que la usucapión ordinaria, también llamada *Prescripción Adquisitiva ordinaria* cumple con la función de resolver los problemas de titularidad, entendiéndose este autor que únicamente esta acción resuelve cuando la transmisión realizada surge a causa de un negocio jurídico gratuito, a diferencia de esta investigación que se enfoca en estudiar las consecuencias jurídicas de la eliminación de la Prescripción Ordinaria a través de la actualización del Código Civil de Nicaragua, también se difiere respecto a la afirmación hecha por Noguera, en el sentido que *“la usucapión ordinaria es funcional únicamente, cuando la transmisión realizada tiene como causa un negocio jurídico gratuito”* ya que existen múltiples negocios jurídicos gratuitos y onerosos mediante los cuales posteriormente se podría invocar la Prescripción Ordinaria.

En este mismo sentido, se relaciona el presente trabajo investigativo vinculado con la Prescripción Adquisitiva Ordinaria, en la cual destacan los siguientes:

Paniagua, A. y Pantoja A. (Eficacia de la Prescripción Positiva como modo de adquirir la Propiedad en el departamento de León, 2005) concluyeron en su monografía para optar al título de Licenciado en Derecho, titulada; *“Eficacia de la Prescripción Positiva Como Modo De Adquirir La Propiedad En El Departamento De León”* en la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, UNAN-León, que la Prescripción Extraordinaria es una institución jurídica que realmente cumple con la finalidad para la cual fue creada, no así la Prescripción

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Ordinaria, ya que a pesar de que la ley establece que es un modo de adquirir la propiedad de los bienes muebles e inmuebles, a causa de que no es alegada, la cual difiere con este trabajo de investigación, ya que la Monografía de Paniagua, A y Pantoja A, se dirige a cuantificar los casos de Prescripción Ordinaria en el departamento de León, además, después de recibidos los datos se compararon los mismos con la finalidad de analizar la cantidad de casos que conocían los Juzgados Civiles de León de Prescripción Adquisitiva de forma generalizada, es decir, Extraordinaria y Ordinaria, concluyendo con la siguiente afirmación; la Prescripción Ordinaria no cumple con la finalidad para la cual fue creada ya que la misma no es alegada, sin embargo esta afirmación se contrapone con la presente Tesis, debido que en este trabajo investigativo se busca conocer las causas de la eliminación de la figura de Prescripción Ordinaria y así mismo, las consecuencias jurídicas de esta depuración.

VI. ANTECEDENTES

1. ANTECEDENTES NACIONALES.

Para la planificación de los antecedentes, se ha ramificado o dividido los antecedentes nacionales, aún más específicamente, en locales, dentro de los cuales se encuentran distintas investigaciones monográficas, por ejemplo, la tesis realizada en el año 2011, por Virgilio Mauricio Noguera Prado, con el tema: *“LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES: USUCAPIÓN”* (Prado, LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES: USUCAPIÓN, 2011) De la cual, se ha obtenido que sus principales conclusiones son: 1. Que la Usucapión es un medio de adquirir la propiedad, por el lapso del tiempo y los demás requisitos que este necesita para existir. 2. Que mediante investigación en otras legislaciones, la Usucapión es una figura importante en las legislaciones civiles correspondientes. 3. Se define a fondo los requisitos de la Prescripción Adquisitiva de Bienes Inmuebles, haciendo un énfasis en el justo título, definiéndolo como un documento traslativo de dominio, imperfecto, pero capaz de generar efectos jurídicos.

En los antecedentes nacionales, se encuentra la tesis de la UNAN-LEON, como es la realizada por Arlen Yaneth Paniagua Gómez y Álvaro Javier Pantoja Rivera, titulada: *“Eficacia de la Prescripción positiva como modo de adquirir la propiedad en el Departamento de León.”* (Arlen, 2005) la cual, entre otras cosas, concluyó que no sería justo que la persona que posee y realiza actos posesorios en una finca determinada, y que el propietario tenga conocimiento y mantenga una actitud pasiva, no se le reconozcan sus derechos como la ley lo establece, creando así, una inseguridad jurídica en los ciudadanos. Y también, la Tesis realizada en la UNAN-LEON por Barrios Paredes Carlos Joaquín, Pérez Ulloa Eduardo Ramón, Zamora Mercedes Raquel, titulada: *“LA PRESCRIPCION*

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

ADQUISITIVA COMO CAUSA LEGAL Y EFECTIVA DE DETERMINAR EL DOMINIO SOBRE LOS BIENES” (Barrios, 2009). La cual, dentro de sus conclusiones se ha comprobado que la Prescripción como figura del Derecho en sus diferentes clasificaciones está basada en la temporalidad y ciertas características necesarias para su cumplimiento y ha venido evolucionando a través del tiempo, adquiriendo una mejor organización y funcionamiento que se hace necesaria para la aplicación de la Justicia. Así mismo, no sería justo que a una persona que posee un bien determinado por el tiempo y las condiciones que la ley establece, no se le reconozca y se le garantice su derecho de posesión , más aún cuando el poseedor, siempre ha mantenido una posesión pacífica, continua, de buena fe, con ánimo de verdadero dueño y principalmente pública cumpliendo con todo ello, no solo con la temporalidad sino con los requisitos que la ley de la materia ha establecido a vista y paciencia del supuesto propietario y exento de los vicios que en ella **atañen**.

Comentado [ENLM3]: Se agregaron las conclusiones de los antecedentes.

VII. MARCO TEÓRICO

La figura jurídica de Prescripción Adquisitiva u Positiva, tiene sus orígenes en la Ley de las XII tablas a mediados del Siglo V. A.C, y que a simple definición es el modo de adquirir la propiedad de los bienes por el transcurso del tiempo mediante la posesión continuada a título de dueño; en contraposición a la Prescripción liberatoria o extintiva que es un modo de liberarse del cumplimiento de una obligación. Ulpiano, jurisconsulto romano, quien fue considerado uno de los más grandes jurisconsultos de la historia del Derecho, hizo este breve comentario sobre la Usucapión:

Por Usucapión alcanzamos la propiedad, tanto de los bienes mancipables como de las no mancipables. La Usucapión consiste en la adquisición de la propiedad por la posesión continua de los bienes durante uno o dos años; un año para los bienes muebles y dos para las inmuebles. (Alvarado Chacon, "LA USUCAPIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO Y SU INFLUENCIA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL LATINOAMERICANA")

De igual forma, la Ley de las XII tablas, en las tablas 5-6 dice: *“Los fundos serán adquiridos por usucapión, después de 2 años de posesión, los bienes muebles después de un año”* (Alvarado Chacon, "LA USUCAPIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO Y SU INFLUENCIA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL LATINOAMERICANA")

En un sentido más amplio la palabra Prescripción implica la posibilidad de adquirir o perder un derecho mediante el paso del tiempo, el Doctor Guillermo Cabanellas establece este concepto para la Prescripción:

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Consolidación de una situación jurídica por efecto del transcurso del tiempo; ya sea convirtiendo un hecho en derecho, como la posesión o propiedad; ya perpetuando una renuncia, abandono, desidia, inactividad o impotencia. Precepto, orden, mandato. Usucapión o Prescripción Adquisitiva. Caducidad o Prescripción extintiva. (Cabanelas, 1993)

Partiendo de estos conceptos, se puede definir de forma corta y precisa la Usucapión (Prescripción) como una forma de adquirir o perder un derecho, la cual se divide en ordinaria y extraordinaria.

Partiendo de acá, el mismo Doctor Cabanelas define a la Usucapión ordinaria como: *“Modo de adquirir el dominio y demás derechos reales poseyendo un bien mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley. Es decir, la conversión de la posesión continuada en propiedad.”* (Cabanelas de Torrez, 1993). Claramente se refleja, desde la época de los romanos, nuestros fundadores y abuelos en la doctrina del Derecho, que la Usucapión es un modo de adquirir la propiedad y se ha mantenido vigente durante siglos, cumpliendo ésta con distintos requisitos.

Como es a bien saber, el Código Civil de la República de Nicaragua como su procedimiento, es un descendiente directo de la legislación civil española, dicho propiamente de la Ley de Enjuiciamiento Civil, promulgada el 3 de febrero de 1881, Publicado en: Gaceta de Madrid #1881#036, la cual tiene un rango de Real Decreto (Ley de Enjuiciamiento Civil, 1855) también del Código Civil chileno, el cual fue promulgado el 14 de diciembre de 1855 (Código Civil Chileno, 1855), y el Código Civil de Honduras, promulgado el 19 de enero de 1906. (Código Civil de Honduras, 1906).

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

La legislación civil nicaragüense es sucesora legítima de lo establecido en las regulaciones antes mencionadas, nos adherimos a sus enseñanzas y forjamos nuestras leyes a partir de sus estrategias de litigio.

El presente Marco Teórico es realizado con base al tema de La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en el Código Civil de la República de Nicaragua, regulación y aplicación en los Juzgados de Managua en el segundo semestre del año 2020, el cual representa la fundamentación teórica que le da base a esta investigación monográfica, ya que, contextualiza el problema a investigar, orienta el proceso de investigación, proporcionándole a este el encuadre correcto; de igual forma, pone en manifiesto de forma clara y precisa los conceptos fundamentales utilizados y la relación que existe entre ellos, para el diseño de la estructura conceptual que va a fundamentar las proposiciones hechas.

En tal sentido, Tamayo afirma: *“El marco teórico es integrar el tema de la investigación con las teorías, enfoques teóricos, estudios y antecedentes en general que se refieren al problema de investigación.”* (Tamayo, 2012)

VIII. MARCO CONCEPTUAL

1. DEFINICIÓN DE BIEN

El Doctor Cabanellas define el “*Bien*” como:

Aquellos bienes de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Cuantos bienes pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas. (Cabanellas, 1993)

Partiendo de esto, se puede encontrar que Cabanellas define “*Bien*” muy ampliamente, dejándolo de manera abstracta y abierta, para englobar en sí, todo lo que el ser humano utiliza para su diario vivir.

La Real Academia Española, define como “*bien*”

Aquello que en sí mismo tiene el complemento de la perfección en su propio género, o lo que es objeto de la voluntad, la cual ni se mueve ni puede moverse sino por el bien, sea verdadero o aprehendido falsamente como tal. (Lengua, 2010)

En cambio, el jurista mexicano Jorge Fernández Ruiz, nos regala un concepto más específico sobre el “*Bien*”, el cual afirma que:

Siempre que los bienes pueden ser objeto del derecho reciben el nombre de bienes, cuya clasificación y características han sido determinadas por el derecho privado y adoptadas, en general, por el derecho administrativo, que admite, sin más, la diferencia entre bienes muebles e inmuebles; los primeros son los susceptibles de moverse de un lugar a otro sin afectar su esencia; por el contrario, son bienes inmuebles los que no se pueden mover de lugar, como los bienes raíces, el suelo y las

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

construcciones adheridas a él, las plantas y árboles en tanto estén unidas a él, y en general todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, de suerte que no se pueda separarse sin deterioro de uno u otro. (Ruiz, 2011)

Partiendo de estos dos conceptos antes citados, se puede definir que, “Bien” no es más que el medio que el hombre utiliza en la sociedad para llevar a cabo sus necesidades cotidianas, este mismo es utilizado como punto de partida en el Derecho y del cual se derivan una variedad de conceptos.

2. DEFINICIÓN DE BIEN INMUEBLE

El Dr. Guillermo Cabanellas lo define como: *“Los que no se pueden transportar de una parte a otra sin su destrucción o deterioro”*. (Cabanellas, 1993).

De igual forma, en la doctrina Chilena, se establece un concepto para el *“Bien inmueble”* y lo tipifica como: *“Bienes que no pueden trasladarse de un lugar a otro o que forman parte permanente de un terreno (por ejemplo: casa, departamento, terreno)”* (Poder Judicial Republica de Chile, 2018).

Tomando en cuenta los anteriores, se afirma que *“Bien inmueble”* es todo aquel bien que no puede ser trasladada *“fácilmente”* o sin mayor dilación de un lugar a otro, puesto que está arraigada de forma permanente al territorio o lugar donde se encuentra, pudiendo sufrir ésta cambios, más no un movimiento de lugar.

3. DEFINICIÓN DE USUCAPIÓN.

Dentro del régimen jurídico de la Usucapión, se entiende y resalta que es un reflejo de la evolución de la misma en el Derecho Romano.

Usucapión o Prescripción; es una acción por la cual se adquiere un derecho o bien se libra de

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

una obligación. Este criterio se ha mantenido prácticamente de manera unánime, tanto en la legislación como en la doctrina. Según ULPIANO (Tit. Ex corp. 19, 8) y, su discípulo, MODESTINO (D. 41, 3, 3), defendían un concepto de usucapión que “*se basada en la adquisición de la propiedad por la posesión continuada e ininterrumpida durante el período de tiempo fijado en la ley. Además, era exigida tanto un título justo como la buena fe*” (Gadea, 2014).

Originariamente, la Usucapión se configuró como un modo de adquirir la propiedad quiritaria sobre una *res Mancipi* mediante la posición de la misma durante cierto lapso de tiempo, el cual era de dos años si se trataba de inmuebles.

La Usucapión encontraba vida cuando: A) el adquirente recibía la cosa del *verus dominus*, es decir, del dueño real del bien, mediante un mecanismo el cual no era reconocido por el *Ius Civile*, como consecuencia de esto, no bastaba para transmitir la propiedad; B) Cuando el adquirente recibía la cosa *a non domino*, es decir, del que no es dueño. (Herrera, 2006)

Dentro de la Doctrina, se encuentra que la Usucapión en el Derecho Romano tenía distintos **Requisitos**, figurando como el más importante: A) La posesión. Entre los demás requisitos, están: B) *Res Habilis* (Bien a usucapir, que sea comerciable), C) *Iusta causa* (Justa Causa), el cual era un fundamento objetivo, una causa real del nacimiento de la propiedad. D) *Bona fides* (Buena fe) la cual suponía la conciencia de no obrar contra las reglas de la moral y de no cometer un acto perjudicial para el anterior propietario. Cabe destacar que, se tenía por base la creencia de que aquel de quien se había obtenido la posesión era dueño del bien. Bastaba la buena fe inicial, de forma que la mala fe sobrevenida no afectaba a la usucapión. (Herrera, 2006)

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

La **finalidad** de la Usucapión en el Derecho Romano no era más que dar certeza a las situaciones de hecho prolongadas en el tiempo y de reducir, en cierta forma, los litigios.

Mediante la usucapión no se adquiere el mismo derecho que correspondía al titular anterior, sino el derecho que se ha ido elaborando durante el proceso prescriptivo con base en la posesión en concepto de dueño (o de titular), pública, pacífica e ininterrumpida.

“La usucapión es, además, un modo singular de adquirir, puesto que en su virtud no se adquiere una universalidad de derechos, sino bienes o derechos singulares”. (Herrera, 2006)

Existe la teoría de que la Usucapión como tal, carece de todo fundamento legal y que se basa en el interés de un usurpador de hacerse dueño de un bien. Esto es apelado por la máxima que, en nuestro Derecho, no puede concebirse la pérdida de la propiedad por el no uso de su titular, sino que, puede perderse como consecuencia de la usucapión llevada a cabo por un tercero.

Al hablar de Usucapión, se debe puntualizar sus **elementos subjetivos**, que dan vida a la misma, estos son: **A) Usucapiente:** La cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua, define de manera explícita al usucapiente, en el artículo 871 como: *“Pueden adquirir por Prescripción positiva, todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título”* **B) El dueño del bien:** en tal razón, el Código Civil, en el artículo 872, define: *“La Prescripción negativa aprovecha a todos, aun a los que por sí mismos no pueden obligarse.”* (Nicaragua, Código Civil de la República de Nicaragua, 2019)

Eugéne Petit define Usucapión como; *“adquisición de la propiedad por posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones”* (Petit, 1994).

De este concepto podemos rescatar dos elementos; “adquisición” y “posesión

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

suficientemente prolongada”, los cuales destacan por ser coincidentes con otras teorías.

El Diccionario Jurídico Consultor Magno sostiene; *“Medio de adquirir un derecho o de libertarse de una obligación por el transcurso del tiempo.”* (Goldstein, 2007), es decir; afirma que Usucapión o Prescripción es una acción mediante la cual se adquiere derecho o bien se libera de una obligación por el simple transcurso del tiempo, coincidiendo de cierta forma con Eugéne Petit, pues ambas teorías afirman que: Usucapión es un medio para adquirir por el transcurso prolongado del tiempo.

Este mismo criterio es compartido por el Código Civil Español, este expresa; *“Por la Prescripción se adquiere de la manera y las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales. También se extinguen de propio modo por la Prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean”* (Código Civil y Legislación complementaria, 1889). Coincidiendo esta teoría que, sin duda alguna, el Usucapión o Prescripción es un medio jurídico por el cual se adquiere un derecho o bien se extingue una obligación, mismo criterio que comparte la legislación del vecino país Honduras.

En la norma Civil actualizada nicaragüense se expresa *“Por la Prescripción positiva se adquiere derechos, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley. También se extinguen del propio modo por la Prescripción negativa los derechos y las acciones de cualquier clase que sean.”* (Código Civil de la República de Nicaragua, 1889). Compartiendo el mismo criterio, español y hondureño, sin diferir en ningún elemento. Sin embargo; en la teoría nicaragüense se diferencia el término en dos tipos, “positiva” y “negativa” pero sin contraponerse a las demás teorías.

Otros autores definen la Prescripción de forma más simple, tal es el caso de Cabanellas quien

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

la define como; *“la adquisición del dominio a través de la prolongada posesión en concepto de dueño.”* (Cabanellas, 1993), destacando como siempre los mismos elementos; “adquisición” y “prolongada posesión”.

Sin embargo, hay quienes han tratado de ser más específicos a la hora de referirse sobre esta acción, como en la siguiente definición;

La usucapión es la institución jurídica que permite adquirir el dominio y ciertos derechos reales (derechos reales de goce), sobre los bienes corporales por medio de la posesión continuada en carácter de dueño, por el periodo de tiempo y las condiciones que fija la ley. (Prado, LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES: USUCAPIÓN, 2011).

Como se desprende de todo lo antes dicho vemos que en la figura de la “usucapión” o bien “Prescripción” destacan como siempre los elementos de; el transcurso del tiempo, la posesión, otras condiciones que fija las leyes.

Entonces se conceptualiza y siguiendo la línea de la doctrina y las leyes citadas que Usucapión o Prescripción es el medio o acción por el cual una persona natural o jurídica puede adquirir un derecho determinado o bien puede desligarse de una obligación, esto gracias al elemento clave el cual es el simple transcurso del tiempo. Se puede afirmar que es la transformación de un derecho de posesión a propiedad.

4. DEFINICIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA.

Según el Código Civil de Nicaragua Prescripción positiva es; *“La adquisición de bienes o derechos en virtud de la posesión”* (Código Civil y Legislación complementaria, 1889), es decir; a través de esta se adquiere derechos, los cuales puede recaer sobre un bien, es una

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

acción por la cual se adquiere un derecho por el transcurso del tiempo, también se le conoce por Prescripción Adquisitiva.

Se entiende por Prescripción Adquisitiva: *“Modo de adquirir el dominio y demás derechos reales poseyendo una cosa mueble o inmueble durante un lapso y otras condiciones fijadas por la ley”*. (Cabanellas de Torrez, 1993), siendo similares ambas teorías hasta el momento citadas, afirmamos que es lo mismo decir “Prescripción positiva” y “Prescripción Adquisitiva”, ya que por medio de estas se adquieren derechos por el simple transcurso del tiempo.

Así mismo lo expresa Mabel Goldstein, *“Derecho del poseedor de un bien inmueble y de ciertas cosas muebles que le permite adquirir la propiedad de ellas por la continuación de la posesión, durante el tiempo fijado por la ley”* (Goldstein, 2007), también coincide en que efecto, la Prescripción Adquisitiva es la cual permite a una persona adquirir un derecho sobre un bien, ya sea mueble o inmueble.

Se concluye que la Prescripción positiva o Adquisitiva, es una figura jurídica mediante el cual se adquiere el dominio y otros derechos reales sobre un bien por el transcurso del tiempo que nos fije la ley. En nuestra legislación nicaragüense se divide en dos, ordinaria y extraordinaria.

5. DEFINICIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA ORDINARIA DE BIENES INMUEBLES.

Como ya se ha determinado la Prescripción Positiva es la acción por medio el cual una persona puede adquirir un derecho sobre un bien por el simple transcurso natural del tiempo, así mismo, es importante destacar que esta puede ser “ordinaria” y “extraordinaria”,

centrándonos en la Prescripción Ordinaria

5.1 REQUISITOS DE LA PRESCRIPCIÓN O USUCAPION ADQUISITIVA

ORDINARIA.

La Prescripción o Usucapión es una figura jurídica por medio de la cual se busca adquirir bienes o derechos sobre un bien, quien la invocara deberá cumplir con ciertos requisitos, los cuales podrán ser variables según el tipo de Prescripción que fuese invocada.

En la Prescripción Adquisitiva Ordinaria se debe cumplir requisitos específicos, los mismos son estipulados por las normativas de cada Estado. En Nicaragua, hasta la actualización del Código Civil realizada en el año dos mil diecinueve, esta figura jurídica se encontraba regulada en el artículo 897. Sus requisitos se plasman, incluso aún en la cuarta edición del Código Civil, desde el artículo 888, el cual enumera explícitamente cuales son los requisitos, que operando como condiciones *sine qua non* de dicha figura, son los condicionales para que exista y se perfeccione la Prescripción positiva. Posteriormente, del artículo 889 hasta el 896, se abordan estas cinco características de forma individual.

Si bien es cierto, en la última actualización del Código Civil Nicaragüense se ha omitido la figura en estudio, sin embargo, se ha conservado y se continúa regulando la figura de general de Prescripción, lo que nos lleva a delimitar los requisitos la Prescripción Positiva.

La Prescripción es un medio por el cual se adquiere un derecho, por haber cumplido los requisitos de la ley, el presente trabajo investigativo se dividirá en dos; requisitos generales de la Prescripción y requisitos específicos de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria.

5.1.1. REQUISITOS GENERALES.

Como requisitos generales de la Prescripción o elementos comunes se encuentran, según

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Antonio Morales; *“El elemento común, caracterizador de la figura, se encuentra en su función atributiva del dominio o derechos reales, y en la exigencia de posesión continuada en el tiempo (tiempo variable).”* (La Usucapion, pág. 182) Es decir que un elemento o requisito común o general en la figura jurídica de Usucapción es la exigencia de la posesión continuada, o sea ininterrumpida en el tiempo que determine la ley, mismo que puede ser variable según el tipo de Prescripción (Ordinaria, extraordinaria).

En este mismo sentido, la norma española establece; *“Pueden adquirir bienes o derechos por medio de la Prescripción las personas capaces para adquirirlos por los demás modos legítimos”*, (Codigo Civil Español, 1889) es decir que se debe entender que para adquirir mediante la Usucapción otro requisito es ser capaz, o sea tener capacidad legal para invocar esta figura. Continúa diciendo la norma española *“Son susceptibles de Prescripción todas las cosas que están en el comercio de los hombres.”* (Codigo Civil Español, 1889) En otras palabras, solo podrán ser susceptibles de Prescripción bienes o cosas que formen parte del comercio humano.

Siguiendo esta misma línea la Norma Civil de Nicaragua, el artículo 871, expresa; *“Pueden adquirir por Prescripción positiva, todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título”* (Nicaragua, Codigo Civil de la Republica de Nicaragua, 2019) compartiendo la misma idea que la norma española. Igualmente se expresa en el mismo Código; *“Solo pueden prescribirse bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio, salvas las excepciones establecidas por la ley.”* (Artículo 870CC) (Nicaragua, Codigo Civil de la Republica de Nicaragua, 2019) Cómo se percibe, ambas normas tienen por requisito general dos elementos; la capacidad y la prescriptibilidad del bien.

Por todo lo antes dicho se afirma que los requisitos generales de la Prescripción son; la

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

capacidad de quien pretende adquirir mediante la figura jurídica de Usucapión, la prescriptibilidad del bien que se pretende adquirir, la posesión continua del bien, esta última mencionada por su parte deberá cumplir otras disposiciones que la ley exige.

5.1.2. CAPACIDAD.

La capacidad, es otro de los requisitos generales para adquirir por Prescripción. Según la Real Academia Española, es: “Aptitud legal para ser sujeto de derechos y obligaciones.” (RAE, 2019)

En el ordenamiento jurídico nicaragüense, la figura jurídica “capacidad” es variable, debido que se encuentra regulada tanto en el Código de Familia, Código Penal, Código Civil, Código Procesal Civil, etc.

Por un lado, la Constitución Política de Nicaragua dicta en su artículo veinticinco; *“Toda persona tiene derecho... 3) Al reconocimiento de su personalidad y capacidad Jurídica”* (Nicaragua, Constitución Política de Nicaragua, 2014). Si bien es cierto, se reconoce como derecho Constitucional e individual la capacidad Jurídica, esta no está definida como sí.

En el Código de Familia de la República de Nicaragua se determina la capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones a:

- a) Las personas de dieciocho años cumplidos, no declarados incapaces; b) Las personas emancipadas por matrimonio o por declaración judicial o por autorización del padre o la madre; c) La madre o el padre menor de dieciocho y mayor de dieciséis años. (Nacional, 2014)

Dejando entre ver como requisito para obtener capacidad jurídica plena a lo que se conoce como “mayoría de edad”. Es importante destacar que no obstante a lo anterior la Ley puede

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

establecer edades especiales para realizar determinados actos.

Por su parte el artículo seis del Código Civil, expresa que: *“Las personas naturales son capaces de adquirir derechos y contraer obligaciones. Les son permitidos todos los actos y todos los derechos que no les fueren expresamente prohibidos, independientemente de su capacidad política”*. (Codigo Civil de la Republica de Nicaragua, cuarta edicion oficial, 2019)

Abordando estrictamente la capacidad para usucapir el Código Civil de Nicaragua expresa en su artículo 871; *“Pueden adquirir por Prescripción positiva, todos los que son capaces de adquirir por cualquier otro título”* (Nicaragua, Codigo Civil de la Republica de Nicaragua, 2019). Delimitando expresamente la capacidad para usucapir.

Por todo lo anteriormente dicho, se puede afirmar que la capacidad para pretender usucapir, según las leyes citadas son; las personas naturales que sean mayores de dieciocho años, las personas jurídicas debidamente constituida, inscrita y autorizadas de conformidad con las Leyes, con tal que sean capaces de adquirir por cualquier otro título.

5.1.3. PRESCRIPTIBILIDAD

Según el arto. 870 del Código Civil, *“Solo pueden prescribir los bienes, derechos y obligaciones que están en el comercio”* salvo las excepciones establecidas por la ley. Estos pueden ser tanto como bienes muebles e inmuebles. (Nicaragua, Codigo Civil de la Republica de Nicaragua, 2019)

En términos más específicos, la prescriptibilidad es posibilidad legal de que un bien sea objeto de tráfico jurídico, y es una acción de carácter relativo. Debido que los bienes que están fuera del comercio por sus características como, por ejemplo; las que están fuera del

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

alcance de las personas (astros, estrellas) o bien aquellas que son de aprovechamiento social (carreteras, calles, monumentos) y los bienes de tráfico ilícito o prohibido, no son susceptibles de Prescripción.

5.1.4. POSESIÓN.

La posesión figura como uno de los requisitos generales de la Prescripción, sin embargo este destaca de los demás por ser uno de los más importantes puesto que sin posesión no existe la posibilidad de invocar la Prescripción, ya sea Ordinaria o Extraordinaria, pues por eso se afirma que la posesión es uno de los requisitos más importantes de la figura “Prescripción”, irónicamente la posesión pese a sobresalir de los demás requisitos, también está constituido de simpleza ya que no se necesita mayores explicaciones para entender esta figura.

En este sentido, la norma nicaragüense expresa; *“Llámesese posesión la retención o disfrute de cualquier bien o derecho.”*, o sea que posesión es meramente retener y disfrutar cualquier bien o derecho.

El diccionario jurídico elemental del doctor Guillermo Cabanellas define la posesión como:

Poder de una persona sobre un bien o bienes. La posesión requiere dos elementos: el corpus, o exteriorización de dicho poder sobre la cosa, aunque no consista en su efectiva tenencia física, y el animus, o intención de poseer la cosa.” (Cabanellas de Torrez, 1993)

De esta manera se puede decir que posesión es el poder que tiene una persona de tener y disfrutar de un bien.

Dentro de la **Naturaleza Jurídica** de la Posesión, la doctrina enseña que, siendo esta una figura importante para el derecho Romano desde sus inicios es tomada como una condición *sine qua non* de la Usucapión, junto con la *iusta causa* (causa justa) y la *bona fides* (Buena

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

fe). Se encuentra una importancia vital en la Posesión para darle vida a la Usucapión, puesto que, a juicio de un gran sector doctrinal, los requisitos de la *iusta causan* y la *bona fides* no eran exigidas originariamente, sino que se agregaron en época clásica como consecuencia de la evolución y fruto de la jurisprudencia más elaborada y tardía.

La Usucapión, en el Derecho Romano, no podía tener lugar sin la *Possessio*, pero no cualquier posesión era apta para la usucapión; en tal sentido, se analiza que solo valía la denominada *civilis possessio*, es decir, la que era reconocida por el Derecho Civil, aquella cuya existencia determinaba si debía o no aplicarse la regla del Derecho Civil. En este sentido, el *civiliter possidere* (Poseedor civil) era sinónimo de *usucapionem possidere*.

Partiendo de ello, nace una máxima que se usucape tanto como se posee, es decir, *tantum praescriptum quantum possesum*, idea que ha sido aprobada y ratificada por la Doctrina española, en las sentencias como las del 3 de octubre de 1958, 13 de mayo de 1959 y 5 de mayo de 1961. (Albaladejo, Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales)

Meramente desde el punto de la Prescripción, la norma nicaragüense determina qué; “*La posesión necesaria para prescribir, debe ser: 1°. Fundada en justo título. 2°. De buena fe. 3°. Pacífica. 4°. Continua. 5°. Pública.*” (Nicaragua, Código Civil de la República de Nicaragua, 2019)

De esto se desprende que para poder invocar la Prescripción la posesión deberá de cumplir con condiciones dispuesta por la Ley. De esta forma se abordarán la figura de la posesión pacífica, continua y pública, posteriormente se abordará de forma más profunda la figura de justo título y buena fe.

Referente a la **posesión pacífica** la norma expresa; “*Posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia.*” (Artículo 892 CC) (Nicaragua, Código Civil de la República de Nicaragua,

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

2019) Es decir que para poder invocar la Prescripción se debe adquirir la posesión de forma pacífica sin optar a la violencia, así mismo deberá mantenerse la posesión pacíficamente.

Para García Herrera,

Si la posesión se adquirió violentamente, pero con posterioridad cesa la violencia, la posesión deviene pacífica, y el despojante podrá adquirir el bien o el derecho por usucapión, si lo posee ininterrumpidamente en concepto de dueño o de titular y de forma pública. En tal supuesto su posesión contará, a los efectos de la usucapión, desde el momento en que cesó la violencia, y no a partir del año de que privó de la posesión al anterior poseedor. (Herrera, 2006)

Posesión continua;

La que no se ha interrumpido de alguno de los modos enumerados en el artículo 926 y siguientes. Los modos de interrumpir la posesión según la norma civil nicaragüense “Se interrumpe la Prescripción positiva, cuando el poseedor es privado de la posesión del bien o del goce del derecho durante un año, a menos que recobre una u otro judicialmente. (Nicaragua, Código Civil de la República de Nicaragua, 2019)

En otras palabras, la posesión no deberá interrumpirse por un año o más de un año, igualmente, no deberá interrumpirse por ningún supuesto dispuesto en el artículo 927 del Código Civil de Nicaragua.

Esto no significa que la posesión debe ejercitarse sin algún intervalo de discontinuidad, por ejemplo, la posesión de una casa, para que pueda dar lugar a la adquisición de esta por usucapión, no exige que el poseedor deba estar constantemente dentro de la misma sin poder salir al exterior. *“Que la posesión sea ininterrumpida no sólo significa que no haya cesado ella ni ninguno de sus caracteres, sino que también quiere decir que, aun sin haber cesado,*

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

no se haya producido ninguna reclamación judicial tendente a hacerla cesar” (Albaladejo, La usuapion , 2004)

El artículo 926 de nuestro Código Civil declara que se interrumpe la Prescripción positiva, cuando el poseedor es privado de la posesión del bien o del goce del derecho durante un año, siendo que nuestro Código Civil es un fiel descendiente del Código Civil Español, este último, define a esta interrupción como la interrupción natural, a como establece el artículo 1944, del mismo modo, el artículo 1945 del mismo Código, habla sobre la interrupción Civil, la cual se produce por la citación judicial hecha por el poseedor, aunque sea por mandato de un juez incompetente. La interrupción corta el plazo de la Prescripción Adquisitiva, de manera que deja inútil el tiempo de posesión transcurrido hasta el momento en que la misma tiene lugar; así, si con posterioridad el poseedor recupera de nuevo la posesión del bien o del derecho, deberá iniciar un nuevo plazo prescriptivo.

Poseción pública; *“Es la que se disfruta de manera que puede ser conocida de los que tienen interés en interrumpirla, o la que ha sido debidamente registrada.”* Se dice que es posesión pública porque la misma se asume por los simples hechos, es pública porque no se oculta quien es el poseedor del bien o derecho.

Cuando se habla de la publicidad de la tenencia o posesión, es señalar que debe tratarse de una posesión cuya existencia pueda enterarse cualquier persona empleando una diligencia normal, dentro de los límites y de conformidad con las características normales en que se utilizan los bienes. Por lo tanto, se entiende por publicidad la exteriorización normal del uso del bien y de sus ejercicios de derecho frente a la sociedad en general y no exclusivamente con respecto al perjudicado. Como se refería anteriormente, la posesión apta para usucapir es la que se caracteriza por dos elementos, el corpus y el animus, la publicidad de la misma

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

debe abordar ambos elementos, en tal sentido, quien posee en concepto de dueño no puede aparentar externamente que posee en otro concepto como por ejemplo usufructuario o arrendatario, sino, dicha posesión puede ser imputada como **posesión clandestina**, establecida en el artículo 1782 de nuestro Código Civil.

Entonces se debe entender que además de que la posesión sea pública, esta debe ser con ánimo de dueño, *animus*, el artículo 432 del Código Civil Español, el cual habla sobre la Posesión, afirma que la posesión de bienes y derecho se tiene bajo dos conceptos, de dueño o de tenedor del bien, este se concatena y refuerza con lo establecido por el artículo 447, que dicta, que solo la posesión que se adquiere y se disfruta puede servir de título para adquirir el dominio. De la misma forma, el artículo 1941, que trata la Prescripción del dominio y demás derechos reales, establece que la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida. Partiendo de las definiciones ofrecidas por el Código Civil Español, puede decirse que posee en concepto de dueño, o como titular de un derecho real, aquel que se comporta y actúa como tal. A esta aseveración, puede agregársele que el elemento objetivo de *corpus* (la tenencia) debe añadirse el elemento subjetivo del *animus* o intención de haber la cosa y derechos reales como propios.

Del mismo modo, el Código Civil Chileno, refuerza la máxima de la Posesión como concepto de dueño, en el artículo 700, que establece:

La posesión es la tenencia de un bien determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo. (Codigo Civil, 2000).

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Tipos de posesión. La posesión no es un derecho, sino una situación de poder; es decir, una situación de aprehensión material sobre el bien. Esta situación puede estar amparada por un derecho o puede constituirse como una situación de hecho. Por ende, se puede definir en una **primera clasificación**, dos tipos de posesión: **A) Natural**, La posesión natural era considerada en Roma como una mera detentación del bien, que no estaba protegida por el Derecho, actualmente, nuestro Código Civil en el artículo 1715 la define como la retención o disfrute de cualquier bien o derecho, de igual forma, el Código Civil Español en el artículo 430 la define como la tenencia de un bien o el disfrute de un derecho por una persona. De este tipo de posesión de hecho, pueden desprenderse una serie de situaciones, tales como: 1) Se puede convertir en un derecho por la posesión de un bien durante un tiempo prolongado. Dicha situación es llamada usucapión. 2) El poseedor, al cabo de un año y un día tiene acciones posesorias a su favor. **B) Civil**, la posesión civil en Roma fue entendida como aquella posesión que estaba acompañada por un ánimo posesorio, que podía ser en concepto de dueño o en un concepto diferente al de dueño, el código Civil Español la define como: *“Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos.”* (Codigo Civil Español, 1889).

La gran diferencia que, actualmente, es posible marcar entre ambos tipos de posesión es que el poseedor civil actúa en apariencia de titular del bien que se posee por medio de una serie de actos que tienen una proyección pública, pacífica y constante. En cambio, aunque en la posesión natural haya ánimo posesorio, ésta únicamente se encuentra protegida ad interdicta, y no ad usucapionem, lo cual quiere decir que el poseedor natural no podrá usucapir el bien que posea y solo podrá obtener la propiedad del bien, podrá usucapirla, aquel que actúe por medio de una posesión civil

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Segunda clasificación, posesión que se ejerce en concepto de dueño y posesión que es ejercida en concepto distinto del de dueño, es aquella en la que la persona que está poseyendo crea la apariencia de ser dueño del bien, por medio de la realización de una serie de actos frente a terceros, que les hace entender que es titular del bien que posee. Entre esa cantidad de actuaciones que lleva a cabo el poseedor puede mencionarse el pago de impuestos de bienes inmuebles (en el caso de querer adquirir la propiedad de ese bien inmueble).

Tanto la posesión en concepto de dueño como aquella en concepto distinto del de dueño, llevan aparejada el *corpus* y *animus* del bien. La diferencia entre estas posesiones es el *animus* con el que se posee. Así, en la posesión en concepto de dueño, como se ha dicho anteriormente, el poseedor realiza actos que exteriorizan una situación de dueño frente a la cosa, mientras que en la posesión en concepto distinto del de dueño el *animus* con el cual posee refleja un *animus possidendi* porque da a entender que el derecho sobre el bien pertenece a otra persona.

Tercera clasificación, posesión en nombre propio y aquella que se ejerce en nombre ajeno, es aquella Posesión que se ejerce por uno mismo y la posesión que se ejerce para otra persona. Cuando la posesión es ejercida para uno mismo se lleva a cabo de tal forma que los efectos corran a favor de uno mismo. En cambio, cuando la posesión es ejercida para otra persona, estos efectos que se desprenden de la misma serán favorables respecto de otro sujeto determinado, de un tercero.

Cuarta clasificación, la posesión mediata y la posesión inmediata, según la doctrina, puede entenderse por esta clasificación aquella que distingue entre ciertos grados de intensidad de la posesión, más que la forma de poseer.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Modos de adquirir la posesión, para poder usucapir un determinado bien es indispensable poseerlo. Es cierto que son diversos los requisitos que deben darse para la usucapión, pero el primero de ellos es la posesión del bien. El artículo 438 del Código Civil Español establece explícitamente:

La posesión se adquiere por la ocupación material del bien o derecho poseído, o por el hecho de quedar estos sujetos a la acción de nuestra voluntad, o por los actos propios y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho. (Codigo Civil Español, 1889).

Se puede destacar que la posibilidad de adquisición de la posesión puede darse por una doble vía: o por la detentación material del bien, o por adquisición judicial de la posesión.

Perdida de la posesión, son varias las formas por las cuales puede perderse la posesión de un bien, lo que dará como resultado que el bien no pueda, finalmente, usucapirse. El primer supuesto sería por abandono del bien. No tiene naturaleza negocial. La pérdida no es posible darse únicamente con la falta del *corpus* también debe darse la pérdida del *animus*. Es necesaria la pérdida por la desposesión *animus* y *corpus*. En segundo lugar, por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito. Al igual que el supuesto anterior, no tiene naturaleza negocial; pero se trata de un acto bilateral, a diferencia del primero. Es un acto voluntario en el que debe darse la desaparición del *corpus* y *animus*. La tercera vía de pérdida sería por destrucción o pérdida total del bien, o por quedar ésta fuera del comercio. Al contrario que las dos formas expuestas, tiene carácter involuntario. Uno de los requisitos esenciales es que esta pérdida o impedimento para poseer debe ser entendida de forma permanente. En cuarto, y último lugar, la posesión se puede perder por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año. Como el supuesto

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

tercero, es un modo de pérdida de posesión involuntario. El precepto pone de manifiesto que la posesión se pierde por estar poseyendo otra persona si esta situación dura más de un año (que es el tiempo que concede la ley para interponer una acción para recuperar la posesión). Poniendo en relación este último supuesto con la figura de la usucapión, suponiendo que ninguno de los dos poseedores fueran titulares legítimos del bien, se computa ese año dentro de los plazos prescriptivos; a favor del despojado, si logra recuperar la posesión de la que había sido despojado; o, a favor del nuevo poseedor si el primer poseedor no consigue recuperar la posesión del bien.

Efectos de la posesión, de la posesión se derivan diversos efectos, uno de ellos y el tema que ocupa esta investigación es la Prescripción Adquisitiva del bien sobre el cual recae la posesión ejercida por determinado individuo. Son diversos los efectos que pueden darse durante el tiempo que dura la posesión. El poseedor cuenta con algunas presunciones legales a su favor, así como otras acciones dirigidas a la protección de este hecho posesorio. En tal modo, el artículo 446 del Código Civil Español regula: *“Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; y, si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establecen.”* (Codigo Civil Español, 1889).

El diccionario jurídico elemental del doctor Guillermo Cabanellas definió a la posesión como:

Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre un bien material, constituido por un elemento intencional o *nimus* (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o *corpus* (la tenencia o disposición efectiva de un bien material). Tenencia. Detentación. Goce o ejercicio de un derecho. Bien o bien poseída.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Apoderamiento del espíritu humano por otro, que lo domina y gobierna o extravía.
(Cabanelas de Torrez, 1993)

Así mismo, la enciclopedia jurídica elemental española lo define como:

Poder de una persona sobre un bien o bienes. La posesión requiere dos elementos: el corpus, o exteriorización de dicho poder sobre la cosa, aunque no consista en su efectiva tenencia física, y el animus, o intención de poseer la cosa. Se discute si la posesión en un simple hecho o un verdadero derecho, siendo la doctrina mayoritaria la que defiende la naturaleza de la posesión como un verdadero derecho. Existen diversas clasificaciones de la posesión: natural y civil, en nombre propio y nombre ajeno, en concepto de dueño o en concepto distinto de dueño, de buena fe o mala fe, y mediata o inmediata. (Enciclopedia Jurídica Elemental Española, 2005)

6. REQUISITOS DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA DE BIEN INMUEBLE.

Según Cabanelas Prescripción Ordinaria es; “*La modalidad normal de la Prescripción Adquisitiva, en cuanto al dominio y demás derechos reales.*” (Cabanelas de Torrez, 1993), es decir; Cabanelas entiende por Prescripción ordinaria al modo más “común” o “normal” de aplicar esta acción en cuanto a la intención de adquirir un derecho.

Para Mabel Goldstein es; “*acción que no requiere de plazos especialmente largos ya que media justo título o buena fe*” (Goldstein, 2007), afirma Goldstein en su teoría que, esta acción por constar de un “justo título” o por contar con “buena fe”, no requiere que el transcurso del tiempo sea un plazo largo, sin embargo, cabe aclarar que se difiere de este criterio debido a que no se debe entender estos requisitos como sustituto uno del otro, sino

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

más bien habrá que entenderse como un conjunto de requisitos en donde todos estén reunidos, o dicho de otro modo todos se cumplan por igual.

En la actualización del Código Civil de Nicaragua del año dos mil diecinueve, no se hace referencia sobre la Prescripción positiva ordinaria, sin embargo, en la tercera edición, el artículo 897 rezaba: *“Para adquirir la propiedad de los inmuebles, o algún derecho real sobre ellos por Prescripción, se necesita una posesión de diez años. El derecho de poseer se prescribe por la posesión de un año”*. (Codigo Civil de la Republica de Nicaragua, 1904)

Refiriéndose a la Prescripción Adquisitiva o positiva ordinaria, concordando con la teoría de Goldstein, quien afirma que no será necesario un plazo especialmente largo, ya que esta está fundada en justo título. Por lo antes dicho, se verifica que la Prescripción positiva ordinaria de bienes inmuebles es la acción mediante el cual se adquiere derechos reales sobre un bien inmueble, por cumplir con “requisitos” tales como; tener en justo título que funde el dominio y la posesión en el bien y por el transcurso natural de un lapso corto de tiempo a favor de la persona que pretenda adquirir.

Como se ha señalado anteriormente en el presente documento, existen requisitos generales que se deberán cumplir al momento de invocar la Prescripción cualquiera que sea (ordinaria, extraordinaria), de igual forma existen requisitos especiales de la Prescripción ordinaria. Según Néstor Rombola y Lucio Reboiras como se citó en la tesis de grado de Eduardo Segovia *“Justo título, buena fe, posesión continuada, el tiempo trazado por la ley, prescriptibilidad del bien.”* (Ruiz Oswaldo, 2017), Es decir que para estos autores el justo título, la buena fe y la posesión son los requisitos que se deben de cumplir.

Por su parte Antonio Morales expresa;

La usucapción ordinaria tiene por función corregir, en una adquisición derivativa del

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

dominio u otro derecho real, la falta de transmisión provocada por el hecho de que el transmitente no sea titular. Por eso, además de la posesión, requiere buena fe y justo título. (Manuel, 2000)

De esto destaca la mención de dos figuras; buena fe y justo título, resaltando como dos de los requisitos de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria.

En la norma española se expresa: *“Para la Prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer los bienes con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley.”* (Codigo Civil Español, 1889) Desprendiéndose nuevamente ambas figuras jurídicas, las cuales son; buena fe y justo título.

Si bien es cierto en la Norma Civil Nicaragüense actualizada en diciembre del dos mil diecinueve se omitió la figura jurídica de Prescripción Adquisitiva Ordinaria, el Código Civil de Nicaragua anterior a la actualización rezaba; *“Para adquirir la propiedad de los inmuebles, o algún derecho real sobre ellos por Prescripción, se necesita una posesión de diez años. El derecho de poseer se prescribe por la posesión de un año.”* (Nicaragua, Codigo Civil de la Republica de Nicaragua, 1904)

Ante esto cabe destacar que la Norma de la República de Nicaragua no resalta las figuras de “justo título” ni “buena fe” en el artículo que le dedica a la Prescripción Adquisitiva Ordinaria, esto debido a que la norma expresaba con mayor énfasis las condiciones que debía cumplir la posesión, como ya se mencionó anteriormente en este trabajo investigativo.

Por todo lo antes mencionado en el presente documento se observa que los requisitos constantes, y destacados en los que todos los autores coinciden son dos, la figura de buena fe y justo título. Por esto se afirma que la Prescripción Adquisitiva Ordinaria además debe efectuar de manera correcta los requisitos de la Prescripción en general, además deberá

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

realizar dos requisitos más, es decir deberá cumplir con la “buena fe” y “justo título”.

A continuación de forma breve se explicará en que consiste esto requisitos.

6.1. BUENA FE.

De forma general se entiende que la “buena fe” es un principio que rige al Derecho, este atañe a la decencia y honradez, el diccionario Jurídico Consultor Magno referente a la buena fe expresa; *“Principio jurídico de relevante importancia para derecho, que hace referencia al obrar con honradez, veracidad lealtad, lo que lleva implícita la creencia de que se está actuando conforme a lo que prescribe el ordenamiento jurídico.”* (Goldstein, 2007) En otras palabras, se expresa que la buena fe representa un principio general de Derecho, este a su vez representa valores que de forma espontánea se podrían practicar. Ahora, viéndolo como requisito de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria el mismo diccionario expresa;

Situación que se presenta cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho, se persuade de su legitimidad, pero debe existir en el origen de la posesión y en cada hecho de la percepción de los frutos cuando se trata de frutos percibidos (Goldstein, 2007)

El Diccionario Jurídico Elemental, nos ofrece un concepto directo de lo que es la buena fe. Así la define Cabanellas: *“Rectitud, honradez, hombría de bien, buen proceder. Creencia o persuasión personal de que aquel de quien se recibe un bien, por título lucrativo u oneroso, es dueño legítimo de ella y puede transferir el dominio.”* (Cabanellas de Torrez, 1993)

En la legislación Civil de España reza; *“La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio.”* (Codigo Civil Español, 1889) En otras palabras, la buena fe consiste en creer como legítimo transmisor del bien o derecho a quien quiere transmitirlo.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

La norma civil nicaragüense dispone *“La buena fe es solo necesaria en el momento de la adquisición y se presume siempre”* (Artículo 891CC) (Nicaragua, Código Civil de la República de Nicaragua, 2019) esto analizándose desde un punto meramente procesal.

En las normas y en las doctrinas todos comparten la misma tendencia en la cual, entienden que “buena fe” es un principio de los más relevantes en derecho, el cual atañe a comportamientos decentes y moralistas que tiene que ver más con la honradez y la lealtad que con el Derecho, sin embargo, gracias a estos valores y principios se actúa bajo el ordenamiento jurídico.

6.2. JUSTO TÍTULO.

Si bien es cierto, en la presente Tesis Monográfica se abordará con mayor énfasis la figura jurídica del Justo Título, en esta oportunidad se explica más como un requisito y no meramente como una figura propia del Derecho, es decir como un requisito general de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria.

Se entiende por Justo Título a aquel documento que cumple con ciertas solemnidades por medio el cual se puede justificar el dominio y posesión de un bien o derecho.

En el Diccionario Jurídico Consultor Magno se expresa; *“Acto jurídico que, por su naturaleza, es apropiado para transferir un derecho de propiedad u otro derecho real y al que solo falta, para transmitir ese derecho, que emane del verdadero propietario”* (Goldstein, 2007) entendiéndose por Justo Título a aquel acto jurídico mediante el cual se transfiere un derecho de propiedad, este título cumple con las solemnidades exigidas por la Ley pero quien lo emite no es el verdadero propietario.

En la norma de España se determina; *“Entiéndase por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya Prescripción se trate”* (Código Civil

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Español, 1889) en otras palabras la normativa española explica que el justo título es un documento que legalmente es suficiente para transferir derechos reales.

Mientras tanto, la versión actualizada del Código Civil de Nicaragua pese a no regir la Prescripción Ordinaria y siendo innecesario para la Prescripción extraordinaria define la figura de Justo Título así; *“Se tiene por justo título para la Prescripción, el que, siendo traslativo de dominio, encierra alguna circunstancia que le hace ineficaz para verificar por sí mismo la enajenación.”* (Artículo 889CC) (Nicaragua, Código Civil de la República de Nicaragua, 2019) Quiere decir que, mediante el justo título puede trasladar el dominio o bien derechos reales sobre determinada propiedad sin embargo es ineficaz para celebrar la propia enajenación.

A. Morales dice;

El título es el acto jurídico que el ordenamiento exige para que se produzca la transmisión del derecho en las adquisiciones derivativas. El título además de ser el medio de transmisión del derecho justifica la adquisición de la posesión y configura el concepto de la misma (La usucapión, 2000)

En concordancia con lo anterior se determina que el título es un acto jurídico exigido para lograr la transmisión de derechos, así mismo justica la posesión.

Max Arias Scheireber Pezert de una forma más simple y directa opina que el justo título es, como se citó en la tesis de grado de Eduardo Segovia *“Un instrumento de orden legal destinado a la transmisión de la propiedad”*, (Ruiz Oswaldo, 2017) es decir, un documento mediante el cual se transmite la propiedad.

Por todo lo antes dicho se afirma que, Justo Título es un medio adoptado por el ordenamiento jurídico por el cual se da la transmisión de dominio o de derechos reales sobre un bien, sin embargo, pese a cumplir con todas las solemnidades exigidas por la Ley a través de esta

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

figura no se puede enajenar, por el hecho de quien lo emite no es el verdadero propietario.

En este sentido, esta Tesis coincide con Eduardo Segovia, quien afirma;

Si bien el justo título está revestido de las solemnidades contempladas dentro de las leyes para transmitir la propiedad del bien, este puede estar viciado por el carecer del derecho de disponer del bien por parte de quien lo transmite, pero no obstante a ello, esta ha producido la posesión de quien pretende prescribir. (La usucapión, 2000)

En este punto cabe destacar que si bien es cierto la Ley no determina que instrumentos o documentos tiene mérito de justo título, implícitamente se desprende que justo título es cualquier instrumento público que cumpla con las solemnidades exigidas por la Ley, mediante el cual se transmita y justifique el dominio y posesión, aunque este no haya sido emitido o librado por el propietario, siempre que este esté acobijado bajo la buena fe.

7. DEFINICIÓN DE PRESCRIPCIÓN POSITIVA EXTRAORDINARIA DE BIENES INMUEBLES.

Para abordar esta figura iniciaremos definiéndola de forma simple como la misma figura de Prescripción positiva o Adquisitiva “ordinaria” solo con la excepción que en la “extraordinaria” se necesita el transcurso natural del tiempo de forma más prolongada, este tiempo lo determina la Ley, también resalta que para adquirir mediante esta figura jurídica no se necesita el justo título el cual sí se necesita en la figura “ordinaria”.

En diferentes diccionarios jurídicos se define “Prescripción extraordinaria”, de lo cual creemos que la definición más clara y concreta es la indicada por Mabel Goldstein en su diccionario jurídico Consultor Magno, el cual expresa “*Acción por la que se obtiene un beneficio mediante largos plazos, aunque no medie justo título*” (Goldstein, 2007).

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

También se refiere a esta figura el Código Civil nicaragüense, refiriéndose a la misma de la siguiente forma *“Extraordinariamente puede adquirirse el dominio de los bienes comerciales que no ha sido adquirido por la Prescripción común, en virtud del lapso de treinta años, aunque no se tenga título y cualquiera que sea la condición del poseedor”* (Artículo 897CC, parte in fine) (Código Civil de la República de Nicaragua, 1889).

Entonces, se puede definir a la Prescripción extraordinaria como la acción o excepción por la cual se puede adquirir el dominio u otros derechos reales sobre un bien, aún sin tener título que justifique la posesión del mismo habiendo también poseído el mismo bien por un periodo de tiempo especialmente largo o prolongado, además de cumplir con otras exigencias de la ley.

8. DEFINICIÓN DE TUTELA JUDICIAL EFECTIVA

La carta magna nos ofrece una definición para la Tutela Judicial Efectiva, la cual es un derecho fundamental del debido proceso para todo ciudadano y dice: *“Toda persona en un proceso tiene derecho, en igualdad de condiciones al debido proceso y a la tutela judicial efectiva.”* (Nicaragua, Constitución Política de Nicaragua, 2014)

Según el Código Procesal Civil Nicaragüense (CPCN), en el artículo 8, define la tutela Judicial efectiva como:

Toda persona tiene derecho a obtener de las autoridades judiciales civiles, siempre que concurren todos los presupuestos procesales establecidos en este Código, una sentencia debidamente razonada, motivada y fundamentada, en tiempo, en la que se resuelvan las pretensiones que han sido objeto de debate entre las partes y al efectivo cumplimiento de lo resuelto. (Nicaragua, Código Procesal Civil de la Republica de

Nicaragua, 2015).

Encontramos que nuestra legislación regula de forma amplia la figura de la Tutela Judicial Efectiva, la que se deriva del Debido Proceso.

Lo juristas de la prestigiosa Universidad de Salamanca de España, también brindan un concepto sobre esta figura jurídica, cabe mencionar que, este concepto de la legislación española es importante para nosotros por la conexión que existe entre las dos legislaciones. Entonces lo cita así: *“Un derecho fundamental vinculado a la obtención de justicia a través del proceso judicial. La incorporación a la Administración de la Justicia de soluciones como el arbitraje, la mediación o la conciliación.”* (Salamanca)

Según las citas antes mencionadas, se define a “tutela judicial efectiva” como el medio de defensa que nos ofrece garantía al debido proceso, respetando así mismo, la igualdad de condiciones, el cual debe ser respetado puesto que es un Derecho fundamental amparado por nuestra Constitución Política.

9. DEFINICIÓN DE VIOLACIÓN JURÍDICA

Según el Dr. Guillermo Cabanellas, la define de la siguiente manera: *“Infracción del Derecho positivo; ya sea norma de índole civil, que permite exigir su cumplimiento forzoso o la reparación consiguiente; ya algún principio cuya transgresión lleve aneja alguna consecuencia punitiva, por constituir delito o falta.”* (Cabanellas, 1993).

En resumen, violación jurídica, no es más que un delito hacia la Ley, el cual genera consecuencias penales, es decir punitiva por la persona que violenta la misma.

10. DEFINICIÓN DE TITULO

El doctor Cabanellas define título como: *“Instrumento, documento, diploma que acredita*

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

determinados estudios, la legalidad de la profesión o la de un nombramiento” (Cabanellas de Torrez, 1993)

La Enciclopedia Jurídica española, la cual establece los distintos términos usados en el lenguaje jurídico de dicha legislación, establece esta definición de Título: *“Demostración auténtica del derecho con que se posee un bien. Documento librado por la autoridad correspondiente para autorizar el ejercicio de una profesión.”* (Soberon, 1948)

11. DEFINICIÓN DE JUSTO TITULO

El Diccionario Jurídico Elemental del Doctor Guillermo Cabanellas, define la figura del Justo Título como: *“El fundamento que determina que una persona posee o ha adquirido legítimamente un derecho, como también el documento que acredita el acto de la adquisición.”* (Cabanellas, 1993) María Goñi Rodríguez de Almeida, doctora en Derecho Civil define esta figura jurídica como:

Justo título es un requisito necesario para la usucapión ordinaria. Para poder ser considerado como tal, y, por tanto, que se acorten los plazos de dicha usucapión, es necesario que sea justo, verdadero, válido y probado... el justo título para usucapir es el acto o contrato de carácter derivativo que transmite el dominio o el derecho real en cuestión, similar al título -contrato traslativo de dominio. (Almeida, 2009).

La ley de Registros públicos nos ofrecía un concepto para el Justo Título, cabe destacar que dicha regulación vino a ser derogada por el Código Procesal Civil de la República de Nicaragua. Este establecía:

...Entendiendo por justo título el derecho real de dominio o cualquiera otro de esta naturaleza, que le fue transmitido u otorgado por quien en el Registro aparece con

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

derecho para ello; b. De buena fe; c. Pacífica; d. Continua; y e. Pública, es decir manifiesta. (Nicaragua, Ley 698 LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS, 2009)

No obstante, en el Código Civil de la República, se establece específicamente en el artículo 889 un concepto para justo título, el cual reza: *“Se tiene por justo título para la Prescripción, el que, siendo traslativo de dominio, encierra alguna circunstancia que le hace ineficaz para verificar por sí mismo la enajenación.”* (Codigo Civil de la Republica de Nicaragua, cuarta edicion oficial, 2019)

Por otro lado, el Código Civil de la República de Argentina reza en su artículo 4010: *“El justo título para la Prescripción, es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana.”* (Código Civil de la República de Argentina), de esta definición habría que rescatar ciertos elementos, tales como; las solemnidades por las que el título debería estar revestido, el objeto del mismo y la condición de la persona de quien emana el título.

Luis Moisset de Espanés afirma que: *“justo título es un título que está revestido de las solemnidades exigidas por la ley, pero presenta algunos defectos o vicios, por lo que no debe confundirse con el título perfecto, ni con el título putativo.”* (Espanés), en este caso Espanés dice que el Justo título no puede ser un *Título Perfecto* por presentar *“defectos o vicios”* en esta misma Notas sobre el justo título y la Prescripción Adquisitiva decenal realizadas por Luis Moisset de Espanés explica cuando el Título puede tener defectos o vicios, él afirma que:

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Pueden ser de dos tipos: a) El título, pese a ser causa de adquisición, y estar revestido de las solemnidades correspondientes, emana de una persona que no es el propietario del inmueble o b) el título ha sido otorgado por una persona incapaz;

Hasta este momento se puede definir qué Justo Título para la Prescripción Ordinaria es un documento derivativo, pues depende de ciertos elementos para ser considerado Justo Título, con el cual se justifica la posesión de un inmueble en concepto de dueño. Ahora bien, cabe mencionar cuales serían estos elementos, de todo lo antes dicho se desprende que los elementos a estudiar para determinar si existe o no Justo Título son:

- ✓ Solemnidad del documento
- ✓ Por quien se emana ese documento.

II.1. Solemnidad del documento.

Se entiende por solemnidades; *“requisitos exigidos legalmente para que determinados actos jurídicos tengan validez o sean eficaces.”* (Goldstein, 2007), en este sentido se considera que las solemnidades para que un documento sea considerado “Justo Título” se determinará meramente con los requisitos exigidos por las Leyes de cada país, en el caso de Nicaragua para determinar cuáles son las solemnidades de forma exigidas para un documento se deberán delimitar a través de la Ley del Notariado y la Ley de los Registros Públicos.

En este orden de ideas se describe las solemnidades que según las leyes nicaragüenses los documentos en general deberán cumplir: Por una parte, la Ley del Notario dispone a partir del artículo veintidós hasta el artículo veintinueve las solemnidades meramente de una Escritura Pública, la que deberá de estar comprendida en tres partes; Introducción, cuerpo del acto y conclusión. Por su parte la introducción deberá expresar, según las voces del

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

artículo veintitrés de la Ley del notario;

1º El lugar, hora, día, mes y año en que se extiende el documento;

2º El nombre y apellido de los otorgantes, número de cédula de identidad ciudadana, su edad, profesión, domicilio y estado;

3º Si proceden por sí o en representación de otro, insertando en este último caso los comprobantes de la capacidad, o haciendo referencia a ellos, con fe de haberlos tenido a la vista, según lo disponga la ley, expresión de su fecha y nombre del Notario o funcionario que los hubiese autorizado o expedido;

4º La circunstancia de haber intervenido un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma castellano;

5º La fe de conocimiento de los otorgantes, de los testigos y de los intérpretes que intervinieren, en su caso;

6º Si el cartulario no conociere a las partes o a alguna de ellas, deben concurrir al otorgamiento de la escritura pública dos testigos más que los conozcan y sean conocidos del cartulario, para que él funde sobre el dicho de ellos la fe de identidad. No será necesario que los testigos de conocimiento firmen la escritura; bastará que el Notario haga mención de ellos en dicha escritura. En el caso de que el cartulario no conozca a las partes ni puedan estar presentes testigos de conocimiento, lo hará constar así en la escritura especificando, en su caso, los documentos que le hubieran exhibido como comprobantes de su identidad y capacidad.

Así mismo, en el Cuerpo del Acto se debe expresar, según lo expuesto en el artículo veintiséis de la Ley del Notariado;

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

El cuerpo del documento debe comprender la relación clara y precisa del contrato o acto que se reduce a instrumento público, el cual deberá redactarse conforme a los puntos que de palabra o por escrito hubieren dado los otorgantes; en caso de ser por escrito, se agregará el documento al Protocolo.

Por otro lado, la Ley dispone en su artículo veintinueve que la Conclusión del documento deberá estar comprendida por;

1º Las cláusulas generales que aseguren la validez del instrumento, expresando haberse instruido a los contratantes de su objeto;

2º Mención de haberse leído por el Notario todo el instrumento a los interesados, en presencia del número de testigos que corresponda a la naturaleza del acto, con la ratificación, aceptación o alteración que hubieren hecho;

3º Las firmas de los otorgantes, del intérprete si los hubiere, de los testigos y del Notario.

Consecuentemente dispone en este mismo artículo el orden de las firmas de los otorgantes, el cual es; Primero los otorgantes o las que firmaren a su ruego, después las de los intérpretes, caso de haberlos, luego la de los testigos, y por último la del Cartulario y la del secretario en su caso.

Además de lo ya abordado, se desprende que otra solemnidad que todo documento deberá cumplir es la dispuesta en el artículo quince numeral cuatro de la Ley del Notariado, en donde se hace referencia al “papel sellado”, el cual es el papel en el cual se deberá extender en él las Escrituras que se celebren.

Por otra parte, Ley registral dispone en su artículo treinta y seis que los registradores y registradoras de previo a la inscripción de cualquier documento se verificará que cumpla con

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

los requisitos formales y de fondo dispuesto en la Ley, obedeciendo a los siguientes criterios, los cuales varían dependiendo el tipo de documento (notarial, administrativo, judicial).

En los documentos notariales:

1. Que la fecha de la escritura no sea anterior a la emisión de la serie y número del papel sellado del Protocolo;
2. Por lo que hace al Notario o Notaria autorizante: su nombre, apellidos y residencia, así como el señalamiento de estar autorizado en el quinquenio correspondiente;
3. Que el inmueble a inscribir corresponda a la circunscripción del Registro;
4. Por lo que hace a los inmuebles objeto de la inscripción: su naturaleza, situación y linderos; la naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquier derecho que se inscriba; la naturaleza del título y su fecha;
5. Que el que solicita la inscripción sea el interesado o apoderado;
6. Que se cumpla con el Tracto Sucesivo o sea que el transmitente sea conforme al asiento de inscripción y del título que se presenta;
7. Que no esté vigente una inscripción incompatible;
8. Por lo que hace a las personas que intervienen en el acto o contrato: sus nombres y apellidos, identificando a las personas naturales o jurídicas con la documentación que la ley especial establece, su capacidad y en caso de que uno de los contratantes haya comparecido en representación de otro si ésta fue debidamente acreditada; y
9. Que la escritura esté concurrida de todas las solemnidades que establece la Ley del Notariado y que se cumplan los requisitos de validez de acto o negocio jurídico exigidos por

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

la ley de la materia.

En los documentos administrativos:

1. Que se verifique la competencia del órgano que dicta la resolución;
2. Que se verifique la legalidad y firmeza del acto;
3. Que se compruebe la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido;
4. Que se hayan cumplido las formalidades extrínsecas del documento presentado;
5. Que se hayan dado los trámites e incidencias esenciales del procedimiento;
6. Que exista relación del procedimiento con el titular registral;
7. Que establezca la inexistencia de los obstáculos que surjan del Registro.

En los documentos judiciales:

La calificación se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal; a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado; a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

En este sentido se afirma que las solemnidades referidas por los diferentes autores referente a la figura “Justo Título” estarán dispuestas en el sistema jurídico de cada Estado, en el caso de Nicaragua, estas solemnidades están expresadas en la normativa notarial y registral, obedeciendo a este análisis se delimitó en párrafos anteriores dichos requisitos o solemnidades.

11.2. Objeto del documento.

Para que un documento sea considerado Justo Título, además de los requisitos antes referidos deberá cumplir también con “el objeto del documento”, el que deberá ser transmitir el dominio de un bien a otra persona, así lo establece nuestro Código Civil “*Se tiene por justo título para la Prescripción, el que siendo traslativo de dominio, encierra alguna*

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

circunstancia que le hace ineficaz para verificar por sí mismo la enajenación” (Codigo Civil de la República de Nicaragua, cuarta edicion oficial, 2019, art. 889).

11.3. Documentos traslativos de dominio.

Antes de comenzar a detallar todos y cada uno de los documentos traslativos de dominio, se considera necesario definir este concepto.

Para Rafael de Pina vara *“es el convenio en virtud del cual se produce o se transfiere una obligación o un derecho.”* (De Pina Vara, 2006, pág. 188)

Según **Luis Moisset De Espanés;**

El tráfico jurídico la transmisión de dominio por actos entre vivos, se efectúa por la vía de la creación de un derecho personal, que es el eslabón intermedio entre el derecho real del primer propietario, y el derecho real del segundo. (De Espanés, 1979)

Es decir, que la transmisión de dominio no es más que un derecho o una obligación que se le transfiere a otra persona. Un ejemplo de esto es el contrato de compraventa, generalmente se celebra un contrato, que da nacimiento a ciertas obligaciones, cuyo cumplimiento y consiguiente extinción consiste en la entrega del bien objeto del derecho real.

De igual manera, se considera necesario abordar solamente los documentos traslativos de dominio, títulos verdaderos es decir que por sí mismo es traslativo de dominio (ejemplo, la compraventa, la permuta), y títulos colorados, que es aquel que tiene la apariencia de verdadero, aunque es traslativo de dominio carece de alguna circunstancia para verificar su transmisión. Cabe destacar que este título sirve de base para la Prescripción, ya que podría aparecer la circunstancia de quien transmitió no era realmente el dueño.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Por otro, se excluyen los títulos putativos, ya que existe título putativo cuando solo existe en la mente del poseedor y que por un error se cree que existe, no existiendo en realidad. Este título no es apto para la Prescripción, porque más que todo constituye un error de título. (Flores, 2019)

Los principales documentos traslativos de dominio son:

- **COMPRAVENTA**

Es el más usual de los actos o contratos que se practican hoy en día en Nicaragua, tiene por objeto transferir bienes de cualquier naturaleza y en especial los bienes inmuebles, de persona a persona. La transmisión se produce, aunque el precio ni el bien se haya entregado.

Según el Código Civil Nicaragüense, la compraventa *“es un contrato por el cual una de las partes transfiere a otra el dominio de bienes determinados por un precio cierto”* (Codigo Civil de la República de Nicaragua, cuarta edición oficial, 2019, art. 2530)

Habrà compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir la propiedad de un bien a la otra, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero. Compra, por tanto, es la adquisición de un bien por precio; venta, la enajenación de un bien por precio. (Cabanellas de Torrez, 1993, pág. 63)

Partiendo de ello, se puede afirmar que, el objeto de la compraventa es transferir el bien, ya sea mueble o inmueble a otra persona, por un precio cierto pactado entre ambas partes.

Dado al hecho que en efecto un contrato de compraventa tiene por objeto transmitir el dominio sobre un bien, este documento puede figurar como Justo Título, en el caso hipotético de presentar imperfección.

- **HERENCIA O SUCESIÓN**

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

“Derecho de heredar o suceder. Conjunto de bienes, derechos y acciones que se heredan”.

(Cabanelas de Torrez, 1993, pág. 149)

El Código Civil Nicaragüense, define sucesión como: *“comprende todos los bienes, derechos y obligaciones del causante, salvo los derechos y obligaciones que, por ser meramente personales, se extinguen con la persona”*. (Codigo Civil de la República de Nicaragua, cuarta edición oficial, 2019, art. 934)

Es decir que la herencia por su naturaleza traslativa de dominio puede constituir justo título, porque transmite al heredero o herederos la propiedad de todos los bienes de la sucesión de que era propietario el difunto.

- **DONACIÓN**

Es el típico de los contratos gratuitos, en el que el beneficio lo obtiene una sola de las partes. El Código Civil Nicaragüense define esta categoría contractual *“La donación entre vivos es un acto por el cual una persona transfiere de su libre voluntad gratuitamente la propiedad de un bien a otra persona que la acepta”* (Codigo Civil de la República de Nicaragua, cuarta edición oficial, 2019, art. 2756)

“No obsta que se dé la Prescripción de un bien por medio de la persona si el justo título de donde nace dicha posesión es un título gratuito o por si el contrario es oneroso” (Pothier, 1880)

Por ello y sin mayores dificultades la donación, constituiría un **JUSTO TITULO** de acuerdo a la definición del **artículo 889** del Código Civil de Nicaragua, y si en caso concurren vicios en la persona donante, y si el donatario creyese de buena fe que el donante es el verdadero propietario del bien que dona.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

- **PERMUTA**

El Código Civil Nicaragüense define la permuta “*contrato por el cual cada una de las partes se obliga a dar un bien para recibir otra*” (Código Civil de la República de Nicaragua, cuarta edición oficial, 2019, Art. 2748).

El Dr. Guillermo Cabanellas establece el siguiente *concepto* “*trueque o cambio de un bien por otra. Cambio de destino u oficio. Contrato por el cual se cede o entrega un bien a cambio de otra*” (Cabanellas de Torres, 1993, pág. 242)

A partir de estos dos conceptos, se puede afirmar que la permuta es el contrato por medio del cual dos personas se obligan a entregar un bien, para recibir otra.

La permuta constituirá un Justo Título traslativo de dominio, porque no solo engendra obligaciones, sino también la trasmisión de los derechos, por ende, la transmisión del dominio.

El carácter traslativo de la permuta no resulta de la definición que de ella hace el art. 2748C. Este artículo sólo resalta las prestaciones que son objeto de la permuta, pero no se refiere a la trasmisión de ellas. El carácter traslativo resulta de aplicar el art. 2530C. De la compraventa (el cual consagra el poder transmisivo de ella), en virtud del art. 2755C. (Cabanellas de Torres, 1993, pág. 79)

El hecho de que se utilice los preceptos respecto a la compraventa es porque la permuta fue el contrato que le dio origen a la compraventa, por lo que se considera a la compraventa como una modalidad de la permuta.

- **ABANDONO**

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

“Dejación o desprendimiento que el dueño hace de los bienes que le pertenecen, desnudándose de todas las facultades sobre ella, con voluntad de perder cuantas atribuciones le cometieran” (Cabanellas de Torrez, 1993, pág. 6)

Abandono es el título que justifica el comienzo de la posesión. Es claro que si el propietario abandona un bien, quien la encuentra adquiere la propiedad mediante ocupación, pero si el que realiza la *derelictio* no es el propietario, quien la aprehende sólo inicia la posesión *ad usucapionem*. (Ortega Carrillo de Albornoz, 1999, pág. 185)

Es decir, que el abandono básicamente consiste en que una persona se deshace de un bien, con la intención de que este ya no le pertenezca, en otras palabras, está renunciando a la propiedad del bien, este abandono puede constituir justo título, porque da al que se apodera del bien, el derecho de adquirirla por el tiempo de la Prescripción cuando llega a saber que ha sido abandonada, aunque ignore por quien, esto viene a constituir un título por abandono.

- **LEGADO**

Para Antonio Ortega hay Justo Título pro legato *“Cuando se legó bien de otro, o la disposición mediante la que se ordenó el legado adolecía de algún vicio, el legatario no adquiere la propiedad, sino sólo la posesión ad usucapionem”* (Ortega Carrillo de Albornoz, 1999, pág. 185)

Especie de donaciones que se hacen en testamento o en otro acto de última voluntad; esto es, la manda que un testador deja a uno en su testamento o codicilo. Es una disposición a título gratuito, que debe ser hecha a persona determinada. (Cabanellas de Torrez, 1993, pág. 182)

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Al igual que en el justo título Pro Donato, el legado también constituye traslación de dominio o propiedad, si el legado adoleciera de algún vicio, el legatario no adquiere la propiedad, sino sólo la posesión *ad usucapionem*.

- **DACION EN PAGO**

Según Díez Picazo “*la dación en pago es todo acto de cumplimiento de una obligación que, con el consentimiento del acreedor, se lleva a cabo mediante la realización de una prestación distinta a la que inicialmente se había establecido*” (Díez Picazo, 1979, pág. 651)

Se posee pro-soluto, y puede prescribirse pro-soluto la o los bienes que no se han pagado, tanto si se paga la cosa debida, es decir, la deuda, o si en su caso se da otra bien distinta para sufragar la deuda y que nosotros aceptamos. (Ortega Carrillo de Albornoz, 1999)

Este título consiste en el pago que se hace de un bien y por ella se transfiere la propiedad, siempre y cuando el que lo lleve a cabo es el dueño de la propiedad, este es justo título de posesión que nos da el derecho de adquirir los bienes por Prescripción, los romanos la llamaban título pro-soluto.

11.4. Por quien se emana ese documento.

Como ya se ha mencionado en los epígrafes anteriores, **Luis Moisset de Espanés** afirma que

La imperfección de los documentos muchas veces recae en quien lo emana. Los documentos que se puedan considerar como Justo Título pueden ser emanados por una persona que no es el propietario del inmueble y por una persona incapaz (De espanés, Notas sobre el justo título y la prescripción adquisitiva decenal , 1992)

a) Título emanado por un no propietario

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

El justo título para la Prescripción es todo título que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez, sin consideración a la condición de la persona de quien emana.

Cuando se exige justo título no es un acto que emane del verdadero propietario, puesto que es contra él que la ley autoriza la Prescripción. Precisamente el vicio resultante de la falta de todo derecho de propiedad en el autor de la transmisión es lo que la Prescripción tiene por objeto cubrir.

Se puede partir con el ejemplo hipotético de una adquisición “*a non dominio*”: Enrique es propietario de un bien y Domingo, aparentado ser el dueño, lo enajena. Domingo es persona capaz, y se otorga la escritura pública con todas las solemnidades requeridas y sin que presente vicios de forma; además se hace la transición del inmueble. El adquirente, Pedro, a los 10 años de posesión, pública y pacífica, consolidará su derecho y podrá oponer a Enrique la Prescripción abreviada, basándose precisamente en su justo título y buena fe.

Casos como éste se tornan cada vez más inusuales, pues para el otorgamiento de la Escritura Pública es necesario solicitar al Registro de la Propiedad el certificado Literal que acredite la situación jurídica del inmueble donde aparecerá la mención de que el propietario del bien es Enrique y no Domingo, salvo que exista una doble matriculación del inmueble, que provoque un error de información registral. En cambio, si Domingo falsifica su documentación de identidad y se presenta como si fuese Enrique, suscribiendo la escritura pública, ese título padecerá defectos de forma, ya que faltará la firma del enajenante (Enrique), que ha sido falsificada por Domingo; en tal caso los vicios del título lo invalidan, y hacen que no pueda esgrimirse el "justo título".

b) Título emanado por un incapaz

En este caso el título posee las formas debidas, pero hay vicios de fondo, lo que no es obstáculo para la buena fe del poseedor.

Luis Moisset de Espanés asevera que también que *“podría existir "justo título" cuando lo hubiese otorgado un propietario que al momento de realizar el acto era incapaz”* (De espanés, Notas sobre el justo título y la prescripción adquisitiva decenal , 1992)

Por ejemplo, Carlos compra una heredad de Daniel que se dice mayor cuando en verdad es menor. El acto sería nulo si Carlos hubiese conocido su incapacidad; pero la edad de un individuo es materia de hecho, y los hombres más prudentes pueden ser engañados por las apariencias... Si se ha ignorado la incapacidad, o más bien, si se ha probado que no le era conocida al adquirente, el título que se ha obtenido de un incapaz es tan justo título como el obtenido de un precario poseedor del bien.

“la adquisición, aunque nula, es útil para la Prescripción”. (De espanés, Notas sobre el justo título y la prescripción adquisitiva decenal , 1992).

12. TITULO SUPLETORIO.

Para este trabajo de tesis, resulta necesario plantear diferencias entre dos figuras jurídicas las cuales son Justo Título y Título Supletorio, dado que se percibe que existe gran confusión entre ambas y no se terminan de entender las diferencias entre una y otra, llegando muchas veces a usar estas como sinónimos.

Ya habiendo abordado la figura del Justo Título no queda más que definir brevemente la figura del Título Supletorio. Para entender esta figura hay que delimitar que su origen fue en la Ley Hipotecaria Española de 1861, hace ciento sesenta años, con la finalidad de suplir la

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

falta de titulación, sin embargo, este solo hacía inscribible la posesión, es decir, no otorgaba derechos reales.

Para definir el Título Supletorio se cita; *“El título supletorio es el resultado de una información posesoria que acredita el hecho de la posesión, más no el dominio y las inscripciones registrales de posesión no pueden considerar como justo título que abonen a la Prescripción decenal”* (Apelaciones, 1934) mismo criterio con el que se afirma; *“el título supletorio no es justo título por no ser traslativo de dominio”* según el boletín de la Corte Suprema de Justicia del veinte de enero de mil novecientos cuarenta y dos (Justicia C. S., 20 de enero 1942). A partir de estas afirmaciones hechas por la honorable Corte Suprema de Justicia y el Tribunal de Apelaciones de la época, se recoge que el título supletorio no es suficiente para demostrar dominio ni es prueba suficiente para abonar a la Prescripción, debido a que este no es traslativo de dominio.

Se debe entender por título supletorio a aquel título que acredita la posesión de una propiedad, este es otorgado por un juez competente de esa forma se le da garantía a su posesión, sin embargo, no perjudica a un tercero que aparente mejor derecho.

Por su parte, la norma procesal civil nicaragüense, afirma en su artículo 816 *“se aplicará la obtención del título supletorio, cuando habiendo existido en poder de la persona propietaria el correspondiente título de propiedad, que contiene su derecho de dominio y posesión y que éste se haya inutilizado, extraviado, desaparecido o destruido. Para tal fin, deberá demostrarse fehacientemente que el protocolo donde constaba la escritura no existe”* (Nicaragua, Código Procesal Civil de la República de Nicaragua, 2015)

Es decir, para obtener un título supletorio será emanado únicamente por el judicial

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

competente, además será por medio de un proceso de jurisdicción voluntaria que podría convertirse en contencioso, donde deberá demostrarse que no existe ni la escritura ni el protocolo donde constaba, también habrá que comprobarse que no existe inscripción de quien solicite ni de un tercero.

Si bien es cierto, el justo título y el título supletorio justifican la posesión sobre un bien tienen efectos distintos, por ejemplo; el título supletorio no abona a la Prescripción. Otra diferencia es quien puede emanar cada uno, por su parte el justo título, como se ha explicado antes, lo puede emanar una persona natural, mas, el título supletorio será estrictamente emanado por el judicial competente y será a través de un proceso de jurisdicción voluntaria. Remarcando otra diferencia, es que el título supletorio como su nombre bien indica suple un título inexistente o bien un título que existió y por diversas razones se materialmente no existe y no consta en protocolo la existencia de, por otro lado, el Justo Título, es un título que materialmente existe, sin embargo, carece de perfección para poder inscribir.

Por todas estas razones dadas se afirma, que son dos figuras distintas, con diferente naturaleza y efecto y es errado usar estas como sinónimo o como un solo elemento **jurídico**.

Comentado [ENLM4]: Se brinda un breve concepto de título supletorio. Se marcan diferencias con Justo Título.

13. ACTUALIZACIÓN AL CÓDIGO CIVIL.

Como se ha abordado en otros puntos de la investigación, el legislador nicaragüense tras haber actualizado el Código Civil con las intenciones de depurar cosas obsoletas también omitió una figura muy importante dentro del ordenamiento civil, esta es la Prescripción Adquisitiva Ordinaria.

Dicha figura ha sido excluida mediante un proceso denominado por los propios legisladores como; “actualización”, a lo que lleva a estudiar este concepto y diferenciarlo de forma breve con otro concepto, tal es “reforma”.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Por su parte La Real Academia Española (RAE), define actualización; *“Poner al día datos, normas, precios, rentas, salarios, etc.”* (RAE, 2019)

En el mismo orden, el Diccionario Jurídico Consultor Magno, establece que actualización es la acción de *“adaptar o cambiar un bien antigua o anticuada dándole características de lo que se considera moderno o actual”* (p. 38). (Goldstein, 2007)

Ahora bien, según la Real Academia Española (RAE), reforma es *“Aquello que se propone, proyecta o ejecuta como innovación o mejora en algo”*.

Por otro lado, el Diccionario jurídico, consultor magno, establece el concepto de reforma con las siguientes palabras *“derogación de las leyes”* (P. 479). (Goldstein, 2007)

Se puede decir, que la acción de reformar no es más que una iniciativa que tiene la finalidad de mejorar o innovar algo, y una vez llevada a cabo dicha reforma, la norma anterior queda derogada. Es a bien saber que una vez la norma reformada entra en vigor, la norma anterior queda derogada. Así lo establece el principio de jerarquía jurídica *“una norma posterior deroga a una norma anterior de igual rango”*.

En consecuencia, y a partir de los conceptos brindados, se afirma que; actualización y reforma tienen finalidades distintas, reforma, no es más que llevar a cabo nuevas ideas para el buen funcionamiento de un ordenamiento jurídico, y actualización no es sino sustituir conceptos o figuras ambiguas por figuras actuales.

13.1. PROCESOS.

Si bien es cierto que reforma y actualización son conceptos distintos y por ende poseen finalidades distintas, tienen semejanza en cómo se llevan a cabo para plantearse en un sistema jurídico.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Sepúlveda Iguíniz ha determinado que el proceso legislativo es aquel *“conjunto de actos realizados por el órgano legislativo y por el órgano ejecutivo, desde la iniciativa de ley hasta su publicación”*. (Iguiniz)

¿Por qué el proceso de actualización de ley no es distinto al de reforma?

Básicamente, porque cumplen con las mismas etapas, iniciativa, discusión, aprobación, sanción, publicación, e inicio de la vigencia.

La iniciativa de actualizar el Código civil, la tuvo la Asamblea Nacional, posteriormente se discutió y la aprobó el plenario y la publicó de Gaceta Diario Oficial.

Así lo ha dicho la diputada María Auxiliadora Martínez, presidenta de la Comisión de Justicia y Asuntos Jurídicos

Después de 3 años de trabajo de actualización, que incluye casi año y medio de revisión y aprobación en el plenario del Legislativo, ahora la Junta Directiva deberá emitir una resolución que será aprobada en sesión para autorizar la publicación de la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua, y enviarla a la Gaceta Diario oficial del Estado, para su publicación y entrada en vigencia. (Central, 2019)

Se puede observar que, el proceso legislativo de actualización no es distinto del de reforma de ley, lo que los diferencia en sí, es que la finalidad es distinta, la cuales ya han sido resaltadas **anteriormente**.

Comentado [ENLM5]: Se agregan los procesos de reforma y actualización de ley. Se marcan ciertas diferencias.

14. SOBRE LA NECESIDAD DE ACTUALIZAR EL CÓDIGO CIVIL.

El Código Civil, en su formación original fue inspirado en los códigos español, chileno y hondureño. Debido al transcurso del tiempo y a los modelos utilizados para su composición se mantuvieron conceptos e instituciones que han perdido relevancia jurídica y social, y, por

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

tanto, resultan inaplicables o bien han sido modificadas legislativamente por la entrada en vigor de leyes posteriores.

La necesidad de actualizar la norma sustantiva Civil recae principalmente en querer actualizar el vocabulario, derogar algunos instrumentos legales que ya no tenían efectos o habían sido abordados por otras herramientas como el código de familia, también que en el código aún existían conceptos que ya estaban derogados, antiguos y obsoletos, es decir ya no tenían relevancia ni importancia en la actualidad, como por ejemplo la figura de la prenda, ya sea hipotecaria, prendaria, etc. La Ley 936 “Ley de Garantías Mobiliarias” aprobada en 2016 venía a derogar la figura de la “Prenda” y a sustituirla por “Garantías Mobiliarias”.

El proceso de actualizar la norma, se llevó a cabo y concluyó con una actualización en los tres libros que contiene el Código Civil, en el primer libro hubo una gran cantidad de derogaciones, toda la materia de familia quedó excluida y pasó a su ley sustantiva, al Código de Familia, en el tercer libro, el cual contiene todo lo relacionado a contratos y obligaciones, a pesar de que en años anteriores hubieron alguna serie de actualizaciones en todo el Código de manera general, el tercer libro no sufrió cambios significativos, con esta cuarta edición del Código Civil sí existió una considerable mutación.

Así mismo, al lado de la necesidad de actualizar el código, existe también la necesidad de conocer elementos o figuras como es la *errata*, la cual en el diccionario de autoridades es definida como: “Es lo mismo que error; si bien el uso moderno contrae este nombre a los defectos y mentiras que se hallan en lo impreso o escrito, por negligencia de quien imprime o escribe; y así se dice: este libro está lleno de erratas (...)” (Lapesa, 1726). De igual forma, la RAE lo define como: “equivocación material cometida en lo impreso o manuscrito” (RAE, 2019)

Las *erratas* pueden perturbar ligeramente el sentido de un texto o alterarlo completamente.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Los errores son equivocaciones que aparecen en la redacción de un escrito y que son de orden conceptual. Diferentes, por tanto, de las *erratas*, que son equivocaciones involuntarias de naturaleza puramente material producidas al transcribirse un texto.

El propósito de una rectificación, cuya necesidad se origina en la existencia de un defecto en la publicación, es reproducir el texto auténtico de la norma. Por ello, la rectificación debe guardar perfecta armonía con dicho texto. En cambio, si el propósito verdadero es modificar el texto originalmente aprobado, es indispensable que se dicte una nueva norma en tal sentido, respetándose escrupulosamente el procedimiento para ello. De lo contrario, la supuesta “*fe de erratas*” carecerá de todo valor legal.

La *fe de errata* es, según el diccionario de la Real Academia Española, “Lista de las erratas observadas en un libro, inserta en él al final o al comienzo, con la enmienda que de cada una debe hacerse.” (RAE, 2019) Andrés Aramburu afirma que “una fe de erratas sólo puede referirse a una equivocación material de lo impreso o manuscrito” (Aramburu Menchaca, 1994).

La doctrina española, respecto de las erratas en la publicación de leyes alude a que: “... naturalmente se trata de los errores de publicación de las leyes o, en todo caso, de aquéllos en que se ha incurrido tras la aprobación parlamentaria de la ley.” (Coderech, 1994).

IX. MARCO LEGAL

Disposiciones y normativas jurídicas que rigen la Prescripción en la legislación civil nicaragüense.

1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA. PUBLICADA EN LA GACETA NO. 32 DEL 18 DE FEBRERO DE 2014.

Es la Ley máxima y suprema de la República de Nicaragua, por ende, todas las leyes y reglamentos deben cumplir y hacer valer todo lo plasmado en ella. La constitución política, establece mediante el artículo 34, los derechos y garantías mínimas de las partes en los procesos judiciales y administrativos.

Esta indica que, toda persona en un proceso tiene derecho, en igualdad de condiciones al debido proceso y a la tutela judicial efectiva y, como parte de ellas, a una serie de garantías mínimas, las garantías que se refieren a los procesos en general y en especial a los procesos civiles, y la que nos atañe respecto a nuestra investigación son:

- A que se garantice su intervención y debida defensa desde el inicio del proceso o procedimiento y a disponer de tiempo y medios adecuados para su defensa.
- A qué se le dicte sentencia motivada, razonada y fundada en Derecho dentro de los términos legales, en cada una de las instancias del recurso, proceso o procedimiento y que se ejecuten sin excepción, conforme a Derecho.

Estas garantías constitucionales se originan para garantizar el debido proceso, el cual se manifiesta en que las autoridades judiciales civiles deben guardar observancia del debido proceso en todas sus actuaciones, brindando las garantías necesarias a las partes para la adecuada defensa

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

En todos los procesos civiles se debe de realizar las actuaciones garantizando las garantías de sus derechos.

De todo lo expuesto en materia Constitucional y en relación con todos los procesos civiles, se desprende que, de acuerdo a la Constitución Política de Nicaragua, en sus artículos 27 y 34, se observa que los procesos civiles gozan de todas las garantías, las actuaciones deben de realizarse apegadas a derechos, garantizando seguridad a las partes en un proceso civil.

**2. LEY NO. 260, “LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL”, (LOPJ).
APROBADA EL 7 JULIO 1998, PUBLICADO EN LA GACETA NO. 137 DEL
23 JULIO 1998.**

Las autoridades judiciales son regidas por la Ley Orgánica del Poder Judicial y por lo tanto deberán actuar bajo esta misma, con el objetivo de organizar sus actuaciones dentro del sistema de administración de justicia.

Las autoridades judiciales deberán velar por la transparencia y legalidad procesal que atañe en los procesos civiles.

3. CÓDIGO CIVIL NICARAGÜENSE TERCERA EDICIÓN.

La presente investigación no podría existir *per se*, sin antes invocar la tercera edición del Código Civil Nicaragüense.

El Código Civil Nicaragüense en su tercera edición aún regulaba la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria, precisamente en el artículo 897, re rezaba lo siguiente: “*para adquirir la propiedad de los inmuebles, o algún derecho real sobre ellos por Prescripción, se necesita una posesión de diez años*” concepto que es de vital importancia para la presente investigación.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

EFFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA

Según reza el artículo 885C, habiendo perfeccionado la Prescripción positiva, produce el dominio del bien adquirido. Igual dispone el art. 887C: *“La Prescripción positiva puede alegarse como acción y como excepción”*

El artículo 888C, establece las situaciones que deben existir para que exista la Prescripción positiva ordinaria, estos son:

- Fundada en justo título.
- De buena fe.
- Pacífica.
- Continua.
- Pública.

Se entiende que el justo título en la Prescripción es aquel que, siendo traslativo de dominio, encierra alguna circunstancia que le hace ineficaz para verificar por sí mismo la enajenación. (890C)

La buena fe solo es necesaria en el momento de la adquisición, luego se presume siempre. (891C)

La posesión pacífica es la que se adquiere sin violencia. (893C)

Posesión continua es la que no se ha interrumpido por las siguientes causas, ya sea que el poseedor sea privado de la posesión del bien o del goce del derecho durante un año, a menos que lo recobre judicialmente. (926C)

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

De igual forma, el artículo 927 establece que toda Prescripción se interrumpe:

- i. Por el reconocimiento tácito o expreso que el poseedor o deudor haga a favor del dueño o acreedor de la propiedad o derecho que trata de prescribirse
- ii. Por el emplazamiento judicial, embargo o secuestro notificado al poseedor o deudor, aunque el Juez que conozca de estos actos sea incompetente, aunque dichos actos sean nulos por defecto en la forma, y aunque el demandante no haya tenido capacidad para presentarse en juicio.

La posesión pública es aquella que se disfruta de manera que puede ser conocida de los que tienen interés en interrumpirla.

**4. CUARTA EDICIÓN DEL CÓDIGO CIVIL NICARAGÜENSE. APROBADO
EL 11 DE DICIEMBRE DE 2019. PUBLICADO EN LA GACETA NO. 236.**

La cuarta edición del Código Civil de Nicaragua, el centro y foco del tema de análisis de esta investigación, ya que en este código se encontraba regulado totalmente la figura jurídica de la Prescripción, más específicamente, la Prescripción positiva ordinaria de los bienes inmuebles.

El Código Civil de la República de Nicaragua, en su cuarta edición establece en su artículo 897 solo la Prescripción Adquisitiva Negativa, en la cual el lapso de tiempo es de 30 años, olvidando el legislador la Prescripción Adquisitiva ordinaria, dejando esta un doble vacío, tanto sustantivo, como procesal.

**5. LEY “902” CÓDIGO PROCESAL CIVIL DE LA REPÚBLICA DE
NICARAGUA (CPCN)**

El Código Procesal Civil Nicaragüense contiene en sí, la forma en que se llevara a cabo cada

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

proceso en litigio, cuya función es organizar los procesos civiles en el sistema de justicia de Nicaragua.

El artículo 392 CPCN, establece el ámbito de aplicación del proceso sumario, el cual conocerá y decidirá, cualquiera que sea su cuantía, la materia de la Prescripción Adquisitiva (la cual es la que nos compete) entre otras.

El legislador al actualizar la norma sustantiva, es decir, el Código Civil, afecto directamente al Código Procesal Civil Nicaragüense, en sí a la Prescripción Adquisitiva Ordinaria la cual está regida por el proceso sumario, afectando directamente los siguientes principios configuradores del mismo, establecidos en la Ley 902 “Código Procesal Civil Nicaragüense”:

- i. Debido Proceso: El Art. 6 CPCN establece que las autoridades civiles deben guardar observancia del debido proceso en todas las actuaciones, brindando las garantías necesarias a las partes para la adecuada defensa de sus derechos. Por su parte, la sala constitucional de la Corte Suprema de Justicia Pág. 21 sostiene que el debido proceso es un Derecho humano y elemento fundamental del Estado de Derecho y forma parte del Derecho constitucional.
- ii. Acceso a los juzgados y tribunales y tutela judicial efectiva: Toda persona tiene derecho a acudir y promover la actividad de las autoridades judiciales civiles, con el fin de obtener la tutela efectiva de sus derechos e intereses legítimos y que toda persona tiene derecho a obtener de las autoridades judiciales civiles, siempre que concurren todos los presupuestos procesales establecidos en el CPCN, una sentencia debidamente razonada, motivada y fundamentada en tiempo, en la que se resuelvan las pretensiones que han sido objeto de debate entre las partes y al efectivo

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

cumplimiento de lo resuelto. Este se funda en el derecho a obtener una resolución debidamente razonada, congruente, motivada y fundamentada por los juzgados y tribunales de justicia, el respeto a la cosa juzgada, el derecho a obtener medidas cautelares y el derecho a ejecutar la sentencia.

- iii. Principio de celeridad: El Art. 19 CPCN establece que los actos procesales deben realizarse sin demora, evitando toda dilación y prolongación indebida en el desarrollo de la actividad procesal; abreviando los plazos cuando el Código faculte para ello. Si se concentra todo, implica que es ágil y sin demora. Los actos procesales deben garantizar el ahorro de tiempo, gasto y esfuerzo y también llevarse a cabo sin demora o dilaciones, respetando los plazos de ley.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

X. PREGUNTAS DIRECTRICES

- ¿Cuáles fueron las causas jurídicas para excluir de la cuarta edición del Código Civil de la República la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria?
- ¿Qué consecuencias jurídicas trae consigo la exclusión de la Prescripción positiva ordinaria?
- ¿La figura de la Prescripción Adquisitiva ordinaria sigue vigente o no en la legislación civil nicaragüense?

Comentado [ENLM6]: Se cambió el adjetivo “legal” por “jurídicas”

Comentado [ENLM7]: Se cambió “una actualización al código civil,…” por “la exclusión de la…”

XI. MATRIZ DE DESCRIPTORES

Propósito específico	Preguntas	Fuentes	Instrumento a utilizar
<p>1. Describir las causales jurídicas de omisión de la figura de la Prescripción Adquisitiva ordinaria.</p>	<p>1. ¿Qué consecuencias jurídicas trae consigo una actualización al código civil, omitiendo la figura de la Prescripción positiva ordinaria?</p> <p>2. ¿Cuáles cree usted, en su criterio, fueron las causas para omitir la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria?</p> <p>3. ¿Qué es Justo Título?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Código Civil Nicaragüense • Textos como fuentes secundarias. • Dr. Aníbal Ruiz Armijo. (Asesor de la Comisión de actualización del Código Civil y Asesor de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Revisión Documental • Entrevista

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

	<p>4. ¿Cuál es la naturaleza jurídica del Justo Título?</p> <p>5. ¿Cuál es el alcance del Justo Título?</p> <p>6. ¿Qué requisitos debe cumplir un documento para ser considerado Justo Título?</p> <p>7. ¿Qué solemnidades debe cumplir el Justo Título?</p> <p>8. ¿Qué límites tiene el Justo Título?</p> <p>9. ¿Qué supuestos no se consideran justo título?</p> <p>10. ¿Considera usted que el justo título sobre bienes inmuebles es objeto de</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dr. Carlos Emilio López. (Dirección Jurídica de la Asamblea Nacional de Nicaragua) • Dr. Jairo José Guzmán García. (Asesor de la comisión de actualización de la Cuarta Edición del Código Civil de la República de Nicaragua) 	
--	---	---	--

	<p>inscripción registral??</p> <p>11. ¿Cuáles son los contratos traslativos de dominio?</p> <p>12. ¿Considera que existe un desconocimiento de la figura del “Justo Título”?</p> <p>13. ¿Considera que ese desconocimiento haya influido para que la Prescripción Adquisitiva Ordinaria haya sido depurada del código civil?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Msc. Everto Álvarez Jiménez. (Experto en Derecho Civil) • Msc. Sugey Ferman (Defensora Pública) • Dr. Omar Alberto García Palacios. (Ex Director Jurídico de la Asamblea Nacional de Nicaragua. 	
--	--	---	--

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

<p>2. Advertir la consecuencia jurídica de la omisión de la figura de la Prescripción Adquisitiva ordinaria.</p>	<p>1. ¿A través de una actualización se puede derogar una norma?</p> <p>2. ¿Cuáles son las formas de derogación?</p> <p>3. ¿Considera que la “actualización” hecha al Código Civil, por sus características, puede ser catalogada como una “reforma parcial”?</p> <p>4. ¿Bajo qué figura jurídica se podría alegar la Prescripción Adquisitiva ordinaria?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Código Civil Nicaragüense • Textos como fuentes secundarias. • Dr. Anibal Ruiz Armijo. (Asesor de la Comisión de actualización del Código Civil y Asesor de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.) • Dr. Carlos Emilio López. (Dirección Jurídica de la Asamblea Nacional de Nicaragua) • Dr. Jairo José 	<ul style="list-style-type: none"> • Revisión Documental • Entrevista
--	---	---	---

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

		<p>Guzmán García. (Asesor de la comisión de actualización de la Cuarta Edición del Código Civil de la República de Nicaragua)</p> <ul style="list-style-type: none">• Msc. Evertó Álvarez Jiménez. (Experto en Derecho Civil)• Msc. Sugey Ferman (Defensora Pública)• Dr. Omar Alberto García Palacios. (Ex Director Jurídico de	
--	--	--	--

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

		la Asamblea Nacional de Nicaragua.	
3. Comprobar si la figura de la Prescripción Adquisitiva ordinaria está vigente o no en el ordenamiento jurídico nicaragüense.	<p>1. ¿Cómo cree usted que resolverán los legisladores el vacío en cuanto a esta figura jurídica?</p> <p>2. ¿Cuál cree usted que será el criterio para de un juez para decidir cuándo claramente existe un vacío en cuanto a esta figura jurídica?</p> <p>3. ¿Qué relación existe entre Prescripción ordinaria y justo título?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Código Civil Nicaragüense • Textos como fuentes secundarias. • Dr. Aníbal Ruiz Armijo. (Asesor de la Comisión de actualización del Código Civil y Asesor de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.) • Dr. Carlos Emilio López. (Dirección Jurídica de la Asamblea 	<ul style="list-style-type: none"> • Revisión Documental • Entrevista.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

		<p>Nacional de Nicaragua)</p> <ul style="list-style-type: none">• Dr. Jairo José Guzmán García. (Asesor de la comisión de actualización de la Cuarta Edición del Código Civil de la Republica de Nicaragua)• Msc. Everto Álvarez Jiménez. (Experto en Derecho Civil)• Msc. Sugey Ferman (Defensora Pública)	
--	--	---	--

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

		<ul style="list-style-type: none">• Dr. Omar Alberto García Palacios. (Ex Director Jurídico de la Asamblea Nacional de Nicaragua.	
--	--	---	--

CAPITULO III

XII. DISEÑO METODOLÓGICO

En este capítulo de la investigación, se presentará los aspectos técnicos que fundamentan el estudio de la figura de la Prescripción positiva ordinaria en la regulación civil nicaragüense, las consecuencias de la no inclusión de esta en la cuarta edición del Código Civil.

Seguidamente se define el enfoque, tipo de estudio y diseño, a partir del cual se desarrollará la investigación; población y muestra y las técnicas de recolección de datos.

1. ENFOQUE DE LA INVESTIGACIÓN

Partiendo de los objetivos, esta investigación tendrá un enfoque cualitativo ya que se describe la omisión de la figura de la Prescripción positiva ordinaria de los bienes inmuebles en la legislación civil nicaragüense, que permite obtener conocimientos útiles.

Calderón lo define como: *“El análisis cualitativo tradicionalmente es un proceso lento, en especial comparándolos con los análisis de datos cuantitativos. Las técnicas de análisis de datos cualitativos, por lo tanto, los abordan como objeto de análisis.”* (Calderon, 2016)

2. TIPO DE INVESTIGACIÓN.

Según Hernández, Fernández y Baptista (Metodología de la investigación, 2010, pág. 84) una sola investigación no solo puede incluir un solo estudio según su alcance. En el caso de este trabajo, la parte medular es el nivel explicativo, ya que se busca especificar, entre otras cosas, las consecuencias jurídicas de la no inclusión de la Prescripción Ordinaria Positiva de los Bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua. Además, este tipo de estudio (explicativo), detalla los aspectos característicos de las variables de investigación. De acuerdo a lo establecido por Hernández, Fernández y Baptista y

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

conforme a la clasificación, esta investigación es descriptivo- explicativo. (2010, pág. 84)

Además, esta investigación se fundamenta en la explicación del enfoque cualitativo.

3. MÉTODO

Según el alcance o desarrollo de esta investigación monográfica, se realizará mediante el método “científico” considerado el método de investigación por excelencia ya que es el que parte de preguntas directrices que le da un aspecto de científicidad, además de que este método propone una serie de pasos que en forma lógica que permite que los objetivos planteados sean desarrollados en su totalidad.

4. ÁREA DE ESTUDIO.

El presente estudio se realizó la Corte Suprema de Justicia de la República de Nicaragua, en la Asamblea Nacional, en el Complejo Judicial Central de Managua, a los Abogados Litigantes de éste, y la Defensoría Pública de Nicaragua.

5. ÁREA TÉCNICA

De igual manera este estudio se realizó de acuerdo con las líneas temáticas de investigación establecidas por del departamento de Derecho de la Facultad de Humanidades y Ciencias Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua, Managua (UNAN-MANAGUA).

6. UNIVERSO Y MUESTRA

El universo de estudio de esta investigación se ha definido diversas instituciones del Poder Judicial del país, entre ellas están la Corte Suprema de Justicia de la República de Nicaragua, el Complejo Judicial Central Managua, propiamente en los Juzgados de materia Civil, así como la Asamblea Nacional de Nicaragua y la Defensoría Pública de Nicaragua. Para el

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

desarrollo de la presente, y por sus características, la muestra será un miembro de la Dirección Jurídica de la Asamblea Nacional, un asesor de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que a su vez fue asesor de la comisión de la actualización al Código Civil, un asesor de la comisión de la actualización del Código Civil, un Juez de lo Civil del Complejo Judicial Managua, una defensora pública, así como un especialista en Derecho Procesal Civil en Nicaragua y al Ex Director de la Dirección Jurídica de la Asamblea Nacional. De igual forma, en la muestra se incluye a diez Abogados litigantes a quienes se les aplica una encuesta.

Hernández, Fernández y Baptista establecen: *“En las muestras no probabilísticas, la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características de la investigación o de quien hace la muestra.”* (Hernández, 2010)

Partiendo de este concepto, podemos definir que nuestro tipo de muestra es “No Probabilística” la cual recae en el método cualitativo de recolección de datos.

7. MÉTODOS Y TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Las entrevistas. Es la comunicación interpersonal, establecida entre el investigador y el sujeto de estudio, a fin de obtener respuestas verbales a las interrogantes, planteadas sobre el problema propuesto.

- Juez Local de lo Civil Circunscripción Managua.
- Coordinador de la Dirección Jurídica de la Asamblea Nacional de Nicaragua.
- Asesor de la comisión de la actualización del Código Civil.
- Asesor de la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República de Nicaragua.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

- Defensora Pública de la República de Nicaragua.
- Abogado especialista en Derecho Procesal Civil en Nicaragua.

Dentro de los expertos, se encuentran docentes de la carrera de Derecho de la Facultad de Humanidades y Ciencias Jurídicas de la UNAN-MANAGUA y especialistas en Derecho Procesal Civil. Cabe destacar que esta técnica, utilizada en el método cualitativo de recolección de datos, nos permite obtener de especialistas en la materia civil, su perspectiva al respecto de la omisión de la figura de la Prescripción positiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.

Además, se aplicaron encuestas a diez Abogados litigantes del Complejo Judicial Central de Managua, para obtener sus opiniones con respecto al fenómeno de la Prescripción positiva ordinaria de bienes inmuebles.

Seguidamente, se utilizó la técnica de la triangulación, la cual nos permite relacionar los métodos de recolección de datos tanto cualitativos como cuantitativos, utilizados en esta investigación, pudiendo analizarlos, compararlos y obteniendo así mediante un estudio sigiloso, las posibles razones por las que se omitió de forma premeditada la figura de la Prescripción positiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.

En tal sentido, Aguilar y Barroso definen a la triangulación de datos como:

...Hace referencia a la utilización de diferentes estrategias y fuentes de información sobre una recogida de datos permite contrastar la información recabada. La triangulación de datos puede ser: a) temporal: son datos recogidos en distintas fechas para comprobar si los resultados son constantes; b) espacial: los datos recogidos se

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

hacen en distintos lugares para comprobar coincidencias; c) personal: diferente muestra de sujetos (Osuna, 2015, pág. 74)

Análisis documental:

Análisis de cuerpos normativos de Nicaragua, así como doctrina de España y Chile, que regulan la Prescripción Adquisitiva Ordinaria, y los escasos antecedentes de los estudios realizados correspondientes al tema.

CAPITULO IV

XIII. ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Con el objetivo de obtener datos legítimos, que sean soportables y, sobre todo, creíbles y confiables, se realizaron entrevistas a especialistas en la Materia de Derecho Civil, de igual forma, a un miembro de la comisión de la actualización del Código Civil, a un asesor de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que a su vez, fue asesor de la comisión de la actualización del Código Civil, a una defensora pública y a un ex Director de la Dirección Jurídica de la Asamblea Nacional de Nicaragua.

Objetivo Especifico número uno.

Determinar las causales jurídicas de omisión de la figura de la Prescripción Adquisitiva ordinaria.

Como se ha abordado en capítulos anteriores, la doctrina y jurisprudencia nos muestran que la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria de los bienes inmuebles no es solo una figura importante, por ser un modo de adquirir la propiedad, sino fundamental en la regulación civil. Por ende, se pregunta, ¿Cuáles son las causas jurídicas de la omisión o exclusión de dicha figura?

El Dr. **Roger Alfaro**, Juez de Distrito de lo Civil asevera que:

“El problema existente es que no hay un fundamento jurídico adecuado para eliminar la Prescripción Ordinaria dentro del ordenamiento jurídico nicaragüense. Por ende, ellos dejan vivo el artículo que habla de los requisitos.” (Civil, 2021)

En cambio, el **Dr. Jairo Guzmán**, analiza que:

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Existen razones sociales para la eliminación de la figura, ya que antes todos los negocios jurídicos se hacían de palabras y ahora todo se hace mediante escrituras y se inscriben en registro. Razones económicas porque a partir de los años 90' con la reforma agraria, ha existido un mayor control en cuanto al uso y distribución de las tierras y propiedades. Las razones jurídicas son porque la Ley de Registros viene a esclarecer que el Justo Título puede ser hasta una factura, por lo tanto, pasa a ser poco relevante. (Guzman, 2020)

En cambio, el **Dr. López** de la Asamblea Nacional, reza:

La razón jurídica es la necesidad de actualizar un código que existe desde hace más de 100 años y que a lo largo del tiempo, hay bienes que han venido a quedar en desuso porque han sido derogadas por otras leyes, incluyendo esta actualización, dichas reformas. (López, 2020)

El **Msc. Everto Álvarez**, reafirma este supuesto de que no existen causales jurídicas de peso para haber eliminado la Prescripción al decir:

“Existen factores políticos, económicos y sociales los cuales seguramente motivaron a su derogación, pero lo que sí se puede afirmar es que existe claramente un desconocimiento de la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria, por lo tanto, fue suprimida.”

Por su parte la Defensora Pública del área Civil, **Sugey Ferman**, expresa;

“Para mí el principio Constitucional al derecho a la propiedad privada y que evidentemente después del ochenta, que se dio el alboroto con lo que era la confiscación hubo bastantes personas que hacían uso de la Prescripción por diez años para apropiarse de bienes

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

inmuebles y se violentaba desde mi punto de vista el principio Constitucional del derecho a la propiedad privada...”

Por su parte el doctor **Omar Palacios**, expresa; *“Lo que te puedo decir es que esa fue la intención del legislador, suprimir la norma, cuáles son las razones no las tengo muy claras, simplemente esa es la intención y eso es lo que hay...”* (Palacios, 2021).

Para determinar las causas jurídicas de la exclusión de la figura en cuestión, se encuentra de vital importancia distinguir la figura del Justo Título, ya que se percibe entre los estudiosos del Derecho una confusión entre Título Supletorio y Justo Título, es por eso por lo que se pregunta si existe un desconocimiento de esta figura, (justo título).

En este sentido el **Dr. Anibal Ruiz**, opina acerca si existe o no un desconocimiento y expresa:

...una de los bienes que si se discutió fue precisamente el asunto de justo título, que como no hay una comprensión muy clara de, en qué consiste, que elementos debe contener el título para que sea justo para prescribir, entonces eso provoca esta dificultad practica para que la figura realmente sea útil. (Ruiz Armijo, 2021)

Bajo la misma luz, el **Dr. Roger Alfaro**, Juez de lo Civil, argumenta:

Con la ley de Registros, el Justo título se delimita, por eso, se da el cambio. El concepto de Justo Título ahora requiere mayores requisitos y solemnidades. Según expertos, dentro de la actualización al código se fueron una serie de leyes. Para los miembros de la actualización, la Prescripción necesitaba una posesión que se inscribiera, la ley de registros viene a derogar esa inscripción de posesión, por lo tanto, ellos piensan que el Justo Título, ya no sirve. (Civil, 2021)

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Así mismo, **Everto Álvarez** afirma que existe una incomprensión y poca claridad de la figura del Justo Título como tal, de lo contrario, la Prescripción, seguiría vigente.

A *contrario sensus*, **Guzmán**, asesor de la actualización al Código Civil, opina que:

“La ley de Registros viene a aclarar que es el Justo Título, brindando así un concepto claro y entendible para todos los entendidos del Derecho.” (Guzman, 2020).

Comentado [ENLM8]: Se reordenó los criterios de los entrevistados. De igual manera se agregó el criterio del doctor Omar Palacios.

Objetivo Especifico número dos.

Advertir la consecuencia jurídica de la exclusión de la figura de la Prescripción Adquisitiva ordinaria.

Como ya se ha venido planteando desde el comienzo de esta investigación, se bosqueja la consecuencia negativa de omitir una norma, al respecto la doctrina a manos de **Jesús Echeverría** opina que *“una norma omitida dejará de ser aplicable cuando de acuerdo con las normas vigentes no pueda plantearse ante ninguna autoridad”* (Delgado Echeverria, Las normas derogadas, validez, vigencia y aplicabilidad, 2003)

Argumentando al objetivo anteriormente planteado, el asesor de la Corte Suprema de Justicia **Dr. Aníbal Ruiz** expresa que: *“Claro, en la práctica y para toda la evidencia que salta a la vista, pues parece que la Prescripción esta derogada. Ahí precisamente el problema viene a ser practico”* (Ruiz Armijo, 2021).

Dejando entre ver que una consecuencia es que esta omisión crea confusión entre los conocedores del Derecho.

Siguiendo la misma línea argumental, la opinión del Juez de lo Civil, **Dr. Roger Alfaro** es la siguiente

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

A mí me parece que la Prescripción no es el problema, sino la forma en la que lo solicitas, muchos decían no conocer el domicilio de la otra persona, y nombrabas un guardador, entonces el problema no es sustantivo, el problema es procedimental, porque ahora quedo la treintenal y lo mismo va a pasar (Civil, 2021)

El mismo ponente argumenta que *“En principio y lo fundamental es, desde el punto de vista de inseguridad de la población, es que la gente que tiene los requisitos para adquirir, no lo van a poder hacer porque no tienen la legalidad necesaria”* (Civil, 2021)

La actualización la hicieron desde el punto de vista positivo, y las normas no solo es lo que está escrito, sino las realidades sociales, los contextos, como vieron que la ley de registro establecía eso positivamente lo eliminaron, no vieron otro camino, una Prescripción ordinaria de quince años por ejemplo (Civil, 2021)

Por otro lado, la Defensora Publica **Sugey Ferman**, alega que

A partir de que se actualizo el Código en adelante ya no podés alegar la Prescripción, después de la actualización, las personas que no se ampararon en el Derecho de la Prescripción ordinaria de diez años, para mi si fue un error, porque debió haberse hecho por una reforma, no por una actualización (ferman Robles, 2021)

En este caso Sugey Ferman, sugiere que una consecuencia es precisamente que no se podría alegar la figura en cuestión.

En compensación, el **Msc. Everto Álvarez**, expresa que

La gravedad de las consecuencias que se puedan tener en cuanto a la regulación que se hizo que trastocaron y cambiaron, van a depender del caso en concreto, en cuando

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

al art. 897, pues van a tener sus consecuencias, en cuando a la gente que quiera alegar la Prescripción ordinaria (Alvarez, 2020)

Por su parte el **Doctor Jairo Guzmán**, deja entre ver que una Consecuencia positiva es que a través de la exclusión se protege los derechos del Estado, expresándolo así; “...*Esa Prescripción a quien más daño hacía o parece que le hacía es al Estado*”, refiriéndose a que por medio de la usucapión se estaba transgrediendo la norma que expresa que todo lo que no tenga dueño es del Estado.

Referente a las consecuencias el doctor **Omar Palacios**, indica; “Esperar a llegar a la extraordinaria, la de treinta años, o de alguna forma vos encontras como juez la forma de darle protección a esa pretensión jurídica haciendo uso de la Constitución, haciendo uso de la Ley Orgánica del Poder Judicial y tratando de digamos de justificar tu decisión judicial sobre la base de esos instrumentos jurídicos sin perturbar o complicar a otro posible titular, tenes que dar esa apertura dentro del proceso para que cualquier persona que tenga mejor derecho o mayor título o no lo sé un mejor título de dominio pueda intervenir en el proceso tal como estaba configurado...” (Palacios, 2021).

Comentado [ENLM9]: Se reordenó criterios de forma lógica. Se agregó criterio del doctor Omar Palacios.

Objetivo Especifico número tres.

Comprobar si la figura de la Prescripción Adquisitiva ordinaria está vigente o no en el ordenamiento jurídico nicaragüense.

Se torna imperativo el determinar, según los resultados obtenidos en la presente investigación, si la Prescripción Adquisitiva Ordinaria sigue vigente en el ordenamiento jurídico del país. Esta necesidad nace a partir que, ciertamente, como ya se ha analizado, la actualización al Código Civil no contiene dicha figura, esta fue omitida a través de una

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

actualización, los diferentes especialistas entrevistados y la sana Doctrina del Derecho apunta que, una actualización no puede ni debe reformar de ninguna manera una norma y que, si una disposición no es derogada de manera expresa o tácita, sigue vigente. Por ende, es preciso comprobar si la Prescripción ordinaria de bien inmueble fue excluida a través de los mecanismos establecidos por las leyes y doctrinas y si esta sigue o no con vida en el sistema jurídico nicaragüense.

Como es sabido, en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua, ya no se encuentra presente literalmente la Prescripción Adquisitiva Ordinaria, lo que ha sido excluida a través de una llamada “actualización” al código civil, por lo tanto, cabe preguntarse; ¿Es una actualización al Código Civil o una reforma?

Según el criterio del Juez de Distrito de lo Civil, **Dr. Roger Alfaro**, afirma que:

“Se siguió todo un proceso de reforma de Ley. Claramente, fue llamado como actualización porque la Asamblea Nacional tiene la potestad de llamarlo así, pero sabemos que cumple todos los requisitos y la función de una reforma de ley.” (Civil, 2021).

Por otra parte, para **Sughey del Socorro Ferman**, Defensora Publica dice que:

Evidentemente sabemos qué la formación de la Ley se da a través de la Asamblea Nacional y toda Ley puede ser además suprimida o derogada a través de una reforma, porque la actualización como tal era con el fin de quitar términos obsoletos, ahora bien, la pregunta es ¿si suprimir todo ese derecho (Prescripción Adquisitiva ordinaria) a través de una actualización es correcta? yo diría que no, tuvo que haber sido a través de una reforma al Código (ferman Robles, 2021)

Por su parte, el especialista en Derecho Procesal Civil, **Everto Álvarez**, afirma que:

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Según la técnica legislativa se ha cometido un error, una actualización como tal, no debería reformar una ley, sino modificar, por ejemplo, algunos términos que ahora se regulan en las leyes vigentes, ejemplo, el código de familia...Por lo tanto, lo que se hizo fue una reforma. (Alvarez, 2020)

Del mismo modo, el asesor de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, **Dr. Aníbal Ruiz**, opina que:

Lo que realmente se hizo fue una reforma, por razones ajenas al Derecho, decidieron que no fuera propiamente una reforma, dejando una figura extraña, pero aprobada por la Asamblea Nacional y publicada en la Gaceta. Aunque se diga a claras voces que es una actualización, eso es una reforma, el Código quedó reformado sobre aquellos puntos sobre los cuales la asamblea en pleno se pronunció, no incluyendo el artículo 897 que hablaba de la Prescripción. Por eso mi postura es que, en realidad, no ha habido cambios en cuanto a esta figura. (Ruiz Armijo, 2021)

En contra posición a esta afirmación, el **Dr. Carlos Emilio López**, miembro de la comisión de la actualización del CC, razona que:

Una actualización no hace derogaciones. Una actualización incluye las derogaciones que otras leyes ya hicieron. Es decir, en esta disposición del código no aparecen disposiciones ya derogadas, pero no es que esta edición del Código derogó disposiciones jurídicas y esa es la esencia de una edición actualizada y depurada de una ley. (López, 2020)

En el mismo sentido, el **Dr. Jairo Guzmán**, asesor de la actualización al Código Civil, reza:

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

“Si, se ha seguido el proceso de una reforma de ley, en todos sus aspectos, pero es una actualización ya que expresamente no se ha plasmado que se reformaban tales artículos”

(Guzman, 2020)

El doctor **Omar Palacios**, dice; *“En cuanto al Código se trata de una actualización en donde la comisión hizo los ajustes que consideró necesario y el plenario aprobó lo correspondiente.”* (Palacios, 2021)

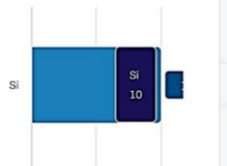
La doctrina apunta, en palabras de Hans Kelsen, que *“...una norma jurídica puede limitar el dominio de validez de otra, también puede eliminar completamente la validez de otra.”*

(Kelsen). Por lo tanto, se puede comprobar que según la opinión de los siete entrevistados de los cuales cuatro fueron participe en el proceso de actualización del código que si bien se pudo haber seguido un proceso de reforma el objeto puro fue meramente actualizar el cuerpo de ley, quiere decir que se debe entender como una simple actualización *per se*, no tiene la capacidad de reformar, derogar u omitir algún supuesto jurídico de la ley, según las voces de cuatro entrevistados.

Por otro lado, mediante encuestas a 10 Abogados litigantes del Complejo Judicial Central Managua, a fin de conocer cómo se percibe la cuarta edición del Código Civil, la que arroja como resultados que, de 10 Abogados encuestados, 10 perciben la cuarta edición del código como una “reforma parcial”.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

12. ¿Afirmaría que la "Actualización" al Código Civil viene a ser más bien, según la Doctrina, una "Reforma Parcial"?



Con el fin de comprobar si la figura está o no vigente se ha hecho un análisis, en el cual corresponde decir que, en efecto literalmente no está la figura en estudio, mas, esta sigue rigiendo de alguna manera, como en el caso de los artículos 2205 y 2598 del Código Civil cuarta edición, así mismo sus requisitos (artículo 888 C.C).

Ante esto, les entrevistados dicen:

El asesor de la actualización del Código Civil afirma que:

“Se han dejado plasmados dichos supuestos porque son de utilidad con respecto a la ley 698, y así no tener que quitarlos y hacer una reforma a dicha ley.” (Guzman, 2020)

Por otro lado, el Dr. **Aníbal Ruiz**, asesor de la sala civil de la Corte Suprema de Justicia, asegura:

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

“Cada artículo que fue reformado, lleva consigo un pie de página indicando el porqué, y en el caso de la Prescripción no tiene nada, por lo tanto, se entiende que fue un serio error de omisión al momento de la redacción del Código. La figura no está modificada, lo que ha ocurrido es un error porque mucha gente metió mano, en ninguna parte del Código aparece que fue derogado.” (Ruiz Armijo, 2021)

Por su parte, el criterio legislativo, arrojado desde las palabras del Dr. **Carlos Emilio López**, miembro de la comisión para la actualización del Código Civil y miembro de la Dirección Jurídica de la Asamblea Nacional, nos dice que:

“La actualización contiene las reformas antes hechas. Los requisitos de la Prescripción aún están ahí porque son de utilidad para otras figuras jurídicas, y se utilizan en la ley 698.” (López, 2020)

Así mismo, se entiende, en palabras del **Msc. Everto Álvarez**, que al aún existir en el Código los supuestos que dan vida a la Prescripción, se afirma que existe una clara omisión de la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria por parte de las personas encargadas del trabajo de la actualización.

Sobre la misma línea, el Juez de Distrito de lo **Civil**, **Dr. Roger Alfaro** asevera que: *“El problema existente es que no hay un fundamento jurídico adecuado para eliminar la Prescripción Ordinaria dentro del ordenamiento jurídico nicaragüense. Por ende, ellos dejan vivo el artículo que habla de los requisitos.”* (Civil, 2021).

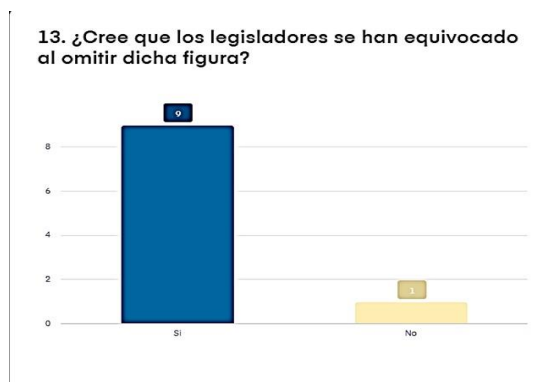
Referente a esto, expresa el Doctor **Omar Palacios**; *“Lo que sí está claro es que hay una intención del legislador, yo no le daría más vueltas al asunto, así quedó y se reunió de esa manera, si la figura ya no tenía sentido, tener ese doble tratamiento de Prescripción*

Comentado [ENLM10]: Agregar nombres propios

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

ordinaria y extraordinaria y la intención es una única figura denominada Prescripción y se solicita a los treinta años pues esa es la intención del legislador...” (Palacios, 2021)

Sobre esta misma línea de investigación se ha consultado a diez Abogados a lo que han respondidos; 9 opinan que los legisladores se han equivocado, 1 opina que no se equivocaron, según resultados de encuesta practicada.



Hecho este análisis es meritorio plantear la siguiente interrogante, ¿Está la Prescripción Adquisitiva Ordinaria de bien inmueble derogada o sigue vigente?

“Vigencia”, según la Real Academia Española (RAE), vigencia es: “el periodo de tiempo en el que el contenido de una norma escrita es aplicable y de obligatorio cumplimiento” (RAE, 2019)

La doctrina, representada en este punto por L. M. Díez-Picazo define la vigencia como “*la pertenencia actual y activa de una norma al ordenamiento, de manera que es potencialmente capaz de regular todas las situaciones subsumibles en su supuesto de hecho*” (Picazo, 1990)

Uno de los conceptos más longevos y ambiguos del Derecho, es la validez de las normas jurídicas, esto conlleva a una relación directa con conceptos tales como: la Vigencia, Eficacia,

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

y justicia o legitimidad de las normas.

Partiendo de lo antes mencionado, Jesús Delgado Echeverría afirma que: *“de que las leyes pierden su vigencia en el momento en que quedan derogadas por la entrada en vigor de la ley derogatoria tras su publicación”*(Delgado Echeverría, Validez de normas y actos jurídicos, 1997, pág. 231)

También él mismo, nos dice que *“Una ley está en vigor desde su publicación, o desde el momento posterior que la propia ley indique (tras su vacatio), y pierde su vigencia o vigor, de ordinario, al ser derogada por otra ley”* (Delgado Echeverría, Validez de normas y actos jurídicos, 1997, pág. 233).

El **Juez de lo Civil**, en su vasta experiencia y conocimiento apunta que: *“existe un artículo en el Código que te permite aún invocarla, si un abogado fundamentara de la forma debida, yo le daría trámite y la aceptaría. Por lo tanto, si, la figura aún sigue con vida.”* (Civil, 2021)

Comentado [ENLM11]: Nombre propio

Bajo el mismo pensar, el Dr. **Anibal Ruiz** apunta de forma concreta que: *“sí a mí me tocara representar a alguien en un asunto de estos, eso sería lo que alegraría...”* (Ruiz Armijo, 2021) haciendo referencia que lo que sucedió con la Prescripción Ordinaria fue una errata, es decir, un error de imprenta.

De igual forma, el Msc. **Everto Álvarez**, señala que; se tendría que buscar en el código la forma de como invocar la Prescripción para todos aquellos que cumplan con los requisitos previos, ya que, al menos de forma expresa, no se derogó la figura, ni se hizo un tipo de pie de página.

El honorable **Doctor Omar Palacios**, afirma; *“La figura sigue existiendo, pero ahora con los elementos que quedaron en el código”* (Palacios, 2021)

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

En contra parte, el **Dr. Carlos Emilio López**, señalando el buen trabajo hecho por la Asamblea Nacional dice que: *“Es una actualización, pero no es que este código las esté derogando, este código lo que ha hecho es incluir las derogaciones hechas en otras leyes”* (López, 2020)

En esa misma luz, defendiendo el criterio legislativo, el **Dr. Jairo Guzmán** reza que:

Se hizo un estudio minucioso sobre esto. La Prescripción se quitó porque hacía daño al Estado. Por lo tanto, en esta ACTUALIZACION del Código Civil, no se OMITIO la Prescripción Ordinaria, fue totalmente intencional el hecho de quitarla del Código al no ser ya, algo útil. (Guzman, 2020)

Por otro lado, la Defensora Pública **Sugey Ferman Robles** dice;

A partir de que se actualizo el Código en adelante ya no podés alegar la Prescripción, después de la actualización, las personas que no se ampararon en el Derecho de la Prescripción ordinaria de diez años, ahora si vos me decís que la manera en cómo lo hicieron es lo correcto que se tuvo que haber hecho una reforma a la Ley, si esa es tu pregunta, evidentemente sabemos que la reformación de la Ley se da a través de la Asamblea Nacional y nada más puede ser suprimida o derogada a través de una reforma porque la actualización como tal era con el fin o se supone que es para términos como “hijos ilegítimos”, en vez de utilizar términos como “bienes”, pero si la pregunta es si suprimir todo ese derecho a través de una actualización es correcta te digo que no, tuvo que haber sido a través de una reforma.

Comentado [ENLM12]: Se reordenó criterios. Se agregó el criterio del doctor Omar Palacios.

XIV. CONCLUSIONES

Según los resultados obtenidos con las diferentes entrevistas realizadas a los expertos en la materia, quienes además fueron personas claves en la elaboración de la actualización hecha al Código Civil, se logra concluir lo siguiente:

Entre los entrevistados no existe un consenso que permita identificar específicamente las causas jurídicas de la exclusión de la figura, según las voces de los mismos, existen razones sociales, económicas y políticas sin embargo, a la hora de expresar las causas meramente jurídicas (la cuales son de interés de este trabajo), se observa que meramente no existen razones jurídicas con suficiente peso para suprimir la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria de Bien Inmueble, peso a esto, también se entiende que la intención del legislador fue exactamente excluir la figura.

Ahora bien, las consecuencias jurídicas de la exclusión de la figura en cuestión y según las voces de los entrevistados son; al ser tan controvertido el hecho de la exclusión de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria de Bienes Inmuebles, genera confusión, siendo esta una de las consecuencias más inmediatas, confusión en el aspecto de que no se comprende a totalidad si se puede invocar o no la figura, esto porque entre los estudiosos del Derecho hay quienes creen que la figura carece de legalidad necesaria, hay otros que opinan que se deberá buscar la forma de alegarla conforme a Derecho. Así mismo, genera una vulnerabilidad y desconfianza en los ciudadanos nicaragüenses, especialmente a aquellos que poseen sus propiedades con Justo título

Otra consecuencia será práctica, la que podrá variar conforme la situación concreta de cada ciudadano que pretenda invocar la figura jurídica, por otro lado, también se advierte que si bien la exclusión genera confusión e inseguridad jurídica las consecuencias podrían ser

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

menores o nulas, dependiendo meramente de los ciudadanos nicaragüenses que pretendieran invocar la Prescripción Adquisitiva Ordinaria de Bien Inmueble.

De igual forma, para comprobar si la figura está o no vigente en el ordenamiento jurídico nicaragüense, se llevaron a cabo las preguntas correspondientes a personas claves, quienes a su vez fueron participes directos en la actualización del Código Civil, así mismo, en armonía con la doctrina del Derecho.

Según las voces de los entrevistados, donde cinco de siete opina que la norma seguiría vigente y dos de siete opinan que fue derogada, se concluye que la norma sigue vigente.

Ahora bien, para justificar esta opinión existen varios argumentos, los mismos que han sido expresados antes, por ejemplo; el modo por el cual se ha llevado a cabo la exclusión de la norma, o sea, a través de la actualización, la cual siguió un proceso de reforma pero fue llamada actualización, siendo estos dos figuras distintas, que si bien tienen un proceso igual persiguen fines distintos, siendo una mala praxis suprimir una norma a través de una actualización, así mismo, la figura en estudio como tal no fue llevada a discusión, pues no existe registros de ello. Sin embargo, también se concluye que, a pesar de no haber usados los mecanismos correctos a la hora de excluir la Prescripción Adquisitiva Ordinaria de Bienes Inmuebles, sí ha sido la intención del legislador suprimir la **norma**.

Comentado [ENLM13]: Se explican las conclusiones con otras palabras.

Por lo tanto, se concluye que la institución de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria de Bienes Inmuebles sigue vigente en el ordenamiento jurídico del país, y así mismo, que no se han determinado con exactitud cuáles fueron las causales jurídicas para que el plenario haya aprobado el suprimir la Prescripción Adquisitiva Ordinaria de Bienes Inmuebles.

XV. RECOMENDACIONES

Como recomendaciones en el presente trabajo monográfico, se plantea en particular:

1. Que se haga una aplicación de la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria a partir de la integración e interpretación del Derecho.

Si bien es cierto, el criterio del legislador ha sido suprimir la figura en cuestión. Ésta en base a Derecho puede seguir siendo aplicada, pues bien corresponde a los Abogados y jueces hacer uso de las figuras jurídicas, siempre y cuando lo acompañe el Derecho, como es el caso.

Como bien se ha dicho la aplicación de la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria, de ser necesaria se puede integrar a través de la interpretación de Derecho, siendo el caso, cualquier ciudadano que pretendiese adquirir propiedad por medio esta figura, bien podría invocarla, pues la Constitución Política de Nicaragua expresa en su artículo 32; “Ninguna persona está obligada a hacer lo que la ley no mande, ni impedida de hacer lo que ella no prohíba” (Nicaragua, Constitución Política de Nicaragua, 2014).

De igual manera, a través del artículo 18 de la LOPJ, protege la posible aplicación de la figura pues esta expresamente ordena a los jueces a siempre resolver las pretensiones que los ciudadanos a través de sus Abogados formulen, este artículo literalmente dice; *“Los Jueces y Tribunales deben resolver siempre sobre las pretensiones que se les formulen, no pudiendo excusarse alegando vacío o deficiencia de normas. A falta de norma jurídica pertinente, los Magistrados y Jueces deben resolver aplicando los Principios y Fuentes Generales del Derecho, preferentemente los que inspiran el Derecho nicaragüense, la jurisprudencia y los establecidos en la legislación procesal nacional”*. (Nicaragua, Ley 260 LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL, 1998).

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Por otro lado, los artículos 24 y 25 CPCN, y establecen las fuentes del Derecho a fin de lograr su integración y aplicación, por su parte el artículo 24 dice; se cita parte que interesa: *“Las autoridades judiciales deberán resolver siempre las pretensiones de las partes,...”*, por su lado el artículo 25 expresa: *“Las autoridades judiciales no pueden en ningún caso dejar de resolver a las partes sus pretensiones. Cuando no haya ley que prevea el caso o duden acerca de la aplicación del derecho, se observarán las siguientes reglas en orden de prelación: 1) Lo que esté previsto en la legislación para casos semejantes o análogos 2) La jurisprudencia, que complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que de forma reiterada establezcan tres o más sentencias de la Corte Suprema de Justicia; 3) Los principios generales del derecho o lo que dicte la razón natural; y 4) La opinión sostenida por los intérpretes o expositores del derecho o por lo que se disponga en legislaciones análogas extranjeras, inclinándose siempre en favor de las opiniones más autorizadas.”* (Nicaragua, Ley 902, Código Procesal Civil de la República de Nicaragua, 2015).

Todos estos artículos referidos regulan el principio de prohibición del «*non liquet*», el cual consiste en prohibir a los jueces a escudarse o alegar que una norma no está clara.

Con todo lo antes dicho se demuestra la legalidad de la aplicación de la figura en estudio, a partir de integración e interpretación del Derecho, siempre y cuando la misma sea necesaria para los ciudadanos y así mismo sea fundamenta como corresponde tanto en forma y fondo.

De igual forma, el proceso para poder invocar a la Prescripción sería el mismo que aún sigue vigente en el Código Procesal Civil, comprendido en el artículo 392, el cual especifica el ámbito del Proceso Sumario, que en su numeral 5 especifica a la Prescripción Adquisitiva, y el Juzgado competente para conocer y resolver dicha pretensión son los Juzgados Locales Civiles, esto conforme lo estipula el artículo 29 del CPCN.

Comentado [ENLM14]: Se unifican dos recomendaciones dejando nada más una, tratando de explicara la misma con mayor profundidad.



“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

De igual manera, se recomienda que dicho asunto sea llevado a plenario en la Asamblea Nacional de Nicaragua y que se haga un estudio con profesionales expertos en la materia sobre cómo se resolverá dicho problema, teniendo como solución lógica, que la institución de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria de Bienes Inmuebles sigue vigente en el ordenamiento jurídico del país.

XVI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albaladejo, M. (2004). *La usupion* . Madrid.
- Albaladejo, M. (s.f.). *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*.
- Almeida, M. G. (2009). La usucapion ordinaria y el justo título . *revista critica de derecho inmobiliario* .
- Alvarado Chacon, J. (s.f.). "*LA USUCAPIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO Y SU INFLUENCIA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL LATINOAMERICANA*". Obtenido de <file:///E:/Tesis/usucapion%20en%20el%20derecho%20romano.pdf>
- Alvarado Chacon, J. (s.f.). "*LA USUCAPIÓN COMO MODO DE ADQUIRIR DE LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO Y SU INFLUENCIA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL LATINOAMERICANA*". Obtenido de <file:///E:/Tesis/usucapion%20en%20el%20derecho%20romano.pdf>
- Alvarez, E. (1 de Octubre de 2020). Prescripción Adquisitiva ordinaria. (M. Pérez, Entrevistador)
- Aramburu Menchaca, A. (1994). *Erratas*.
- Arlen, A. (11 de octubre de 2005). Eficacia de la Prescripcion Positiva como modo de adquirir la propiedad en el Departamento de Leon. Leon, Nicaragua.
- Barrios, P. Z. (2009). *LA PRESCRIPCION ADQUISITIVA COMO CAUSA LEGAL Y EFECTIVA DE DETERMINAR EL DOMINIO SOBRE LOS BIENES*" . Leon, Nicaragua.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

- Cabanellas de Torrez, G. (1993). *Diccionario Juridico Elemental* . Heliasta S.R.L .
- Cabanellas, G. (1993). *Diccionario Juridico Elemental*. Heliasta S.R.L .
- Calderon. (2016). *Webdata*.
- Chile, M. d. (2000). *Codigo Civil*.
- Civil, J. D. (1 de Marzo de 2021).
- Coderech, P. (1994). *La forma de las leyes*.
- Codigo Civil Chileno*. (1855). Chile.
- Codigo Civil de Honduras*. (1906). Honduras.
- Código Civil de la República de Argentina* . (s.f.).
- Código Civil de la República de Nicaragua* (2019 ed.). (1889). Managua.
- Código Civil de la República de Nicaragua, cuarta edición oficial. (11 de Diciembre de 2019). La Gaceta, Diario Oficial. Managua, Nicaragua.
- Código Civil y Legislación complementaria* (2019 ed.). (1889). Madrid.
- De Espanés, L. M. (1979). La transmisión del dominio y otros derechos reales. *Revista Notarial. Colegio de Escribanos de Córdoba*, 17.
- De espanés, L. M. (1992). Notas sobre el justo título y la Prescripción Adquisitiva decenal . *Revista notarial del colegio de escribanos*, 40.
- De espanés, L. M. (s.f.). Notas sobre el justo título y la Prescripción Adquisitiva decenal . *Revista notarial del colegio de escribanos*, 33.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

- De Pina Vara, R. (2006). *Diccionario de Derecho*. Porrúa.
- Delgado Echeverría, J. (1997). *Validez de normas y actos jurídicos*. Madrid: Marcial pons.
- Delgado Echeverría, J. (2003). *Las normas derogadas, validez, vigencia y aplicabilidad*.
- Díez Picazo, L. (1979). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid: Tecnos.
- Enciclopedia Jurídica Elemental Española*. (2005).
- Espanés, L. M. (s.f.). Notas sobre el justo título y la Prescripción Adquisitiva decenal .
cordoba , Argentina : Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de
Córdoba .
- ferman Robles, S. d. (19 de febrero de 2021). (G. F. Rojas, Entrevistador)
- Fèrman, S. d. (19 de febrero de 2021). (J. F. Rojas, Entrevistador)
- Flores, K. (2019). Análisis de la interrupción de prescripción de los bienes inmuebles:
usucapion. (*investigación monográfica*). Universidad Centroamericana, Managua.
- Gadea, M. C. (2014). *Derecho Romanos, Usucapion, Justo Título*. Madrid, España.
- Goldstein, M. (2007). *Consultor Magno: Diccionario Jurídico* (2015 ed.). (A. L. Saucedo,
Ed.) Buenos Aires, Rep. Argentina: Circulo Latino Austral S.A.
- Guzman, D. J. (16 de octubre de 2020). (R. y. Fariñas, Entrevistador)
- Hernández, F. y. (2010). *Metodología de la investigación* (Quinta ed.).
- Herrera, V. G. (2006). LA USUCAPIÓN EN FAVOR DE LA HERENCIA YACENTE.
Madrid, España.
- Justicia, M. d. (1889). *Código Civil Español*. Madrid, España.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

- Kelsen, H. (s.f.). *La teoría pura del Derecho*.
- Lapesa, I. d. (1726). *Diccionario de autoridades*.
- Lengua, R. A. (2010).
- Ley de Enjuiciamiento Civil*. (1855). Madrid.
- López, C. E. (18 de Septiembre de 2020). Prescripción Adquisitiva ordinaria. (J. Rojas, Entrevistador)
- Lorenzo, P. C. (2010). Marco Referencial de la investigación.
- Manuel, M. M. (2000). *La usucapión*. Obtenido de La usucapión
- Modestino, U. y. (426).
- Moreno, M. A. (s.f.). *La Usucapion*. Madrid, España. Obtenido de <https://repositorio.uam.es/handle/10486/2988>
- Nacional, N. A. (2014). *Ley no. 870: Código de Familia/ Asamblea Nacional* . Managua, Nicaragua: Editorial Juridica S.A.
- Nicaragua, A. N. (1904). *Codigo Civil de la República de Nicaragua*. Managua.
- Nicaragua, A. N. (1998). *Ley 260 LEY ORGANICA DEL PODER JUDICIAL*.
- Nicaragua, A. N. (2009). *Ley 698 LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS*. Managua.
- Nicaragua, A. N. (2014). *Constitucion Politica de Nicaragua*. Managua, Nicaragua.
- Nicaragua, A. N. (2015). *Codigo Procesal Civil de la República de Nicaragua*. Managua.

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

Nicaragua, A. N. (9 de octubre de 2015). Ley 902, Código Procesal Civil de la República de Nicaragua. Managua, Nicaragua.

Nicaragua, A. N. (2019). *Código Civil de la República de Nicaragua* (4ta ed.). Managua, Nicaragua.

Notariado, R. d. (s.f.). Revista del Notariado. (R. d. 88, Ed.) Obtenido de <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/47965.pdf>

Ortega Carrillo de Albornoz, A. (1999). *Derecho Privado Romano*. Malaga.

Osuna, S. A. (2015). *La triangulación de datos como estrategia en investigación educativa*. Sevilla.

Pantoja, A. P. (11 de Octubre de 2005). *Eficacia de la Prescripción Positiva como modo de adquirir la Propiedad en el departamento de Leon*. Leon.

Petit, E. (1994). *Derecho Romano*. Managua: HISPAMER.

Picazo, D. (1990). *La derogación de las Normas*.

Poder Judicial República de Chile. (2018). *Glosario de Términos Jurídicos* (1 ed.). Chile.

Pothier, R. (1880). *Tratados de la posesión y prescripción*. Barcelona.

Prado, V. M. (Julio de 2011). LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES: USUCAPIÓN. *LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE LOS BIENES INMUEBLES: USUCAPIÓN*. Managua, Nicaragua.

Prado, V. M. (julio de 2011). LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO DE LOS BIENES

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

INMUEBLES: USUCAPIÓN. managua, nicaragua.

RAE. (2019). *Diccionario de Lengua Española*.

Ruiz Armijo, A. (5 de Febrero de 2021).

Ruiz Oswaldo, S. E. (2017). *El justo título y los requisitos para obtener la Prescripción ordinaria Adquisitiva del derecho de dominio y su incidencia en los fallos emitidos por la sala especializada de lo civil del cantón Riobamba en el periodo 2015*.

Obtenido de <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/3901>

Ruiz, J. F. (2011). *Derecho Administrativo y administracion publica*. Mexico: Porrúa.

Salamanca, U. d. (s.f.). La Tutela Judicial Efectiva.

Soberon, M. (1948). *Enciclopedia Juridica Española*.

Suñer, R. (1985).

Tamayo. (2012). *El proceso de la investigacion cientifica*. Mexico: Limusa.

Valverde, R. M. (2018). *Metodologia de la Investigacion Juridica*.

XVII. ANEXOS

1. ANEXO I



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE
NICARAGUA, MANAGUA
UNAN MANAGUA

Recinto Universitario “Rubén Darío”

Facultad de Humanidades y Ciencias Jurídicas

Departamento de Derecho

GUIA DE ENTREVISTA A JUEZ LOCAL COMPLEJO JUDICIAL CENTRAL MANAGUA

Honorable autoridad, le saludamos fraternalmente.

Somos estudiantes de la UNAN-MANAGUA, nos acercamos a usted, avocando a su ilustre conocimiento como Juez Local de lo Civil de la Circunscripción Managua, con el propósito de responder ciertas interrogantes que complementan nuestro tema de investigación monográfica como es: *“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”* Es por eso que, a través de esta guía de preguntas previamente elaborada, nos referimos a usted para aclarar nuestras inquietudes con respecto al tema. Agradecemos de antemano su copiosa colaboración y buena disposición.

Preguntas:

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

1. **¿Qué consecuencias jurídicas trae consigo una actualización al código civil, omitiendo la figura de la Prescripción positiva ordinaria?**
2. **¿Cuáles cree usted, fueron las causas para omitir la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria?**
3. **¿Qué es Justo Título?**
4. **¿Cuál es la naturaleza jurídica del Justo Título?**
5. **¿Cuál es el alcance del Justo Título?**
6. **¿Qué requisitos debe cumplir un documento para ser considerado Justo Título?**
7. **¿Qué solemnidades debe cumplir el Justo Título?**
8. **¿Qué límites tiene el Justo Título?**
9. **¿Qué supuestos no se consideran justo título?**
10. **¿Considera usted que el justo título sobre bienes inmuebles es objeto de inscripción registral??**
11. **¿Cuáles son los contratos traslativos de dominio?**
12. **¿Considera que existe un desconocimiento de la figura del “Justo Título”?**
13. **¿Considera que ese desconocimiento haya influido para que la Prescripción Adquisitiva Ordinaria haya sido depurada del código civil?**
14. **¿Es lo mismo Justo título y título supletorio?**
15. **¿Se debe entender como derogada la Prescripción Adquisitiva Ordinaria?**



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

2. ANEXO II



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE
NICARAGUA, MANAGUA
UNAN MANAGUA

Recinto Universitario “Rubén Darío”

Facultad de Humanidades y Ciencias Jurídicas

Departamento de Derecho

GUIA DE ENTREVISTA A DEFENSOR PÚBLICO

Estimado Abogado, le saludamos fraternalmente.

Somos estudiantes de la UNAN-MANAGUA, nos acercamos a usted, avocando a su conocimiento como Defensor Público en el área de lo Civil, con el propósito de responder ciertas interrogantes que complementan nuestro tema de investigación monográfica como es:

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua..” Es por eso que, a través de esta guía de preguntas previamente elaborada, nos referimos a usted para aclarar nuestras inquietudes con respecto al tema. Agradecemos de antemano su copiosa colaboración y buena disposición.

Preguntas:

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

1. **¿Qué consecuencias jurídicas trae consigo una actualización al código civil, omitiendo la figura de la Prescripción positiva ordinaria?**
2. **¿Cuáles cree usted, fueron las causas para omitir la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria?**
3. **¿Qué es Justo Título?**
4. **¿Cuál es la naturaleza jurídica del Justo Título?**
5. **¿Cuál es el alcance del Justo Título?**
6. **¿Qué requisitos debe cumplir un documento para ser considerado Justo Título?**
7. **¿Qué solemnidades debe cumplir el Justo Título?**
8. **¿Qué límites tiene el Justo Título?**
9. **¿Qué supuestos no se consideran justo título?**
10. **¿Considera usted que el justo título sobre bienes inmuebles es objeto de inscripción registral??**
11. **¿Cuáles son los contratos traslativos de dominio?**
12. **¿Considera que existe un desconocimiento de la figura del “Justo Título”?**
13. **¿Considera que ese desconocimiento haya influido para que la Prescripción Adquisitiva Ordinaria haya sido depurada del código civil?**
14. **¿Es lo mismo Justo título y título supletorio?**
15. **¿Se debe entender como derogada la Prescripción Adquisitiva Ordinaria?**



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

3. ANEXO III



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE
NICARAGUA, MANAGUA UNAN MANAGUA

Recinto Universitario “Rubén Darío” Facultad de
Humanidades y Ciencias Jurídicas

Departamento de Derecho

GUIA DE ENTREVISTA A EXPERTO EN DERECHO PROCESAL CIVIL

Estimado Abogado, le saludamos fraternalmente.

Somos estudiantes de la UNAN-MANAGUA, nos acercamos a usted, avocando a su conocimiento en la materia de Derecho Civil, con el propósito de responder ciertas interrogantes que complementan nuestro tema de investigación monográfica como es: *“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua-“* Es por eso que, a través de esta guía de preguntas previamente elaborada, nos referimos a usted para aclarar nuestras inquietudes con respecto al tema. Agradecemos de antemano su copiosa colaboración y buena disposición.

Preguntas:

1. **¿Qué consecuencias jurídicas trae consigo una actualización al código civil, omitiendo la figura de la Prescripción positiva ordinaria?**
2. **¿Cuáles cree usted, fueron las causas para omitir la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria?**

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

3. **¿Qué es Justo Título?**
4. **¿Cuál es la naturaleza jurídica del Justo Título?**
5. **¿Cuál es el alcance del Justo Título?**
6. **¿Qué requisitos debe cumplir un documento para ser considerado Justo Título?**
7. **¿Qué solemnidades debe cumplir el Justo Título?**
8. **¿Qué límites tiene el Justo Título?**
9. **¿Qué supuestos no se consideran justo título?**
10. **¿Considera usted que el justo título sobre bienes inmuebles es objeto de inscripción registral??**
11. **¿Cuáles son los contratos traslativos de dominio?**
12. **¿Considera que existe un desconocimiento de la figura del “Justo Título”?**
13. **¿Considera que ese desconocimiento haya influido para que la Prescripción Adquisitiva Ordinaria haya sido depurada del código civil?**
14. **¿Es lo mismo Justo título y título supletorio?**
15. **¿Se debe entender como derogada la Prescripción Adquisitiva Ordinaria?**



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN-MANAGUA

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

4. ANEXO IV

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA, MANAGUA

UNAN MANAGUA

Recinto Universitario “Rubén Darío”

Facultad de Humanidades y Ciencias Jurídicas

Departamento de Derecho

GUIA DE ENCUESTA A ABOGADOS LITIGANTES DEL COMPLEJO JUDICIAL

CENTRAL MANAGUA

Estimados Abogados, le saludamos fraternalmente.

Estimados Litigantes, esta encuesta se dirige a: *“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en el Código Civil de la República de Nicaragua, regulación y aplicación en los Juzgados de Managua en el segundo semestre del año 2020.”* Es por eso que, a través de esta encuesta, pretendemos completar nuestra labor de investigación, por lo que estamos sumamente agradecidos con ustedes.

Indicaciones: por favor conteste el siguiente cuestionario según su criterio, indicando con una X lo que considere conveniente.

1. Sexo:

Masculino

Femenino

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

2. **Edad:** _____

3. **Especialidad (si la hay):** _____

4. **¿Tiene usted conocimiento sobre la actualización del Código Civil?**

Si No

5. **¿Considera que hay bondades en la actualización del Código Civil?**

Si No

6. **¿Considera que hay dificultades en la actualización del Código Civil?**

Si No

7. **¿Es consciente de las omisiones cometidas en la actualización del Código Civil?**

Sí No

8. **¿Qué tan impactante considera usted la omisión de la figura de la Prescripción Adquisitiva Ordinaria?**

a) De mucho impacto

b) Sin relevancia

“La Prescripción Adquisitiva ordinaria de los bienes inmuebles en la cuarta edición del Código Civil de la República de Nicaragua.”

9. ¿Cree que los legisladores se han equivocado al omitir dicha figura?

Sí No

10. ¿Considera que esta depuración afecta derechos Constitucionales?

Sí No

11. ¿Afirmaría que la “actualización” al código viene a ser más bien, según la
Doctrina una “reforma parcial”?

Sí No